



**ביג מרכזי קניות בע"מ**

**דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר, 2023**



## **ביג מרכזי קניות בע"מ** **("החברה")**

תמצית דוחות כספיים מאוחדים  
ליום 30 בספטמבר 2023

## תוכן העניינים

- פרק 1 – סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה
- פרק 2 – דוח דירקטוריון ליום 30 בספטמבר, 2023
- פרק 3 – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023
- פרק 4 – נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 בספטמבר, 2023
- פרק 5 – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- פרק 6 – מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה
- נספח א' – עדכון תיאור עסקי התאגיד של אפי נכסים בע"מ

## פרק 1 - סקירת שינויים וחיזושים מהותיים אשר אירעו בעסקי חברה

בהתאם לתקנה 39 א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החיזושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (כפי שפרסמה החברה ביום 21 במרס 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-025078), אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "הדוח התקופתי") בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי (להלן: "העדכונים"). העדכונים המפורטים להלן הינם בנוסף לשינויים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה, ואשר תוארו בדוח התקופתי וכן בדוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2023 אשר שפורסם ביום 24 במאי, 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-047434 ("דוח הרבעון הראשון") ובדוח החברה לרבעון השני של שנת 2023 אשר פורסם ביום 20 באוגוסט, 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-077239 ("דוח הרבעון השני") אשר נכללים בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי ו/או בדוח הרבעון הראשון ו/או בדוח הרבעון השני, אלא אם צוין במפורש אחרת.

1.1 ביום 28 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 26 בנובמבר 2023 לגבי נושאי המשרה), הקצאה של עד 571,250 אופציות לא רשומות למסחר והניתנות למימוש של עד 571,250 מניות רגילות רשומות על שם בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה כל אחת, לעובדים של החברה (מתוכם 7 נושאי משרה), של חברות בנות ושל חברות קשורות של החברה, לרבות מנכ"ל, נושאי משרה ועובדים של אפי נכסים בע"מ, חברה בת של החברה. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה) הקצאה של 100,000 אופציות לא רשומות ליו"ר הדירקטוריון ו-60,000 אופציות לא רשומות למנכ"ל החברה, והכל בתנאים כמפורט במתאר לעובדים ובדוח הצעה פרטית מהותית שמפרסמת החברה, בד בבד עם דוח זה.

1.2 ביום 8 בנובמבר 2023 ביצעה החברה בעסקה מחוץ לבורסה רכישה עצמית של 165,000 מניות החברה, בתמורה כספית כוללת (ברוטו) של כ-50 מיליון ש"ח. המניות הרדומות מהוות כ-0.67% מההון המונפק והנפרע של החברה.

1.3 בקשר עם תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי, ביום 27 בספטמבר 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה, בין היתר, את הארכת כהונתם של הדירקטורים החיצוניים הגב' ורד יצחקי ומר יפתח רון-טל לתקופת כהונה נוספת של שלוש (3) שנים והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 20 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-077272) ובדוח תוצאות האסיפה מיום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089968), המובאים בזאת בדרך של הפניה.

1.4 ביום 5 בספטמבר, 2023 אישר דירקטוריון החברה, הקצאה של 21,792 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, לשני ניצעים שהינם נושאי משרה בחברה והקצאה של 14,212 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. למנכ"ל החברה, לאחר קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות כאמור. ביום 27 בספטמבר 2023, הקצתה החברה את המניות. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 5 בספטמבר, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-084274) וביום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-090106), המובאים בזאת בדרך של הפניה.

1.5 בהמשך לאמור בסעיף 1.1 לפרק 1 לדוח הרבעוני השני, בקשר עם אישור דירקטוריון החברה להקצות 5,901 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, לניצעים שהינם עובדים של החברה (שאינם נושאי משרה ואינם בעלי עניין בה), ביום 19 בספטמבר, 2023 הקצתה החברה את המניות, לאחר שהתקבל אישור הבורסה. לפרטים ראו דוח מידי של החברה ביום 19 בספטמבר, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-088054), המובא בזאת בדרך של הפניה.

1.6 ביום 7 בספטמבר 2023 פקעו כתבי אופציה (סדרה 6) של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 7 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-084868), המובא בזאת על דרך ההפניה.

1.7 ביום 27 באוגוסט 2023, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב סדרה יא', בדרך של הרחבת הסדרה, בהיקף כולל של 155,426,000 ערך נקוב וכן הנפקה של אגרות חוב סדרה יב', בדרך של הרחבת הסדרה, בהיקף כולל של 250,486,000 ערך נקוב. התמורה הכוללת ברוטו בגין יחידות אגרות החוב סדרה יא' וסדרה יב' יחדיו, מסתכמת בסך של כ-448.5 מיליון ש"ח.



לפרטים נוספים אודות ההנפקה ותוצאותיה ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 23 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-078979) ומיום 24 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-079570), המובאים בזאת בדרך של הפניה.

1.8 בקשר עם סעיף 27 לפרק 1 לדוח התקופתי, ביום 23 באוגוסט 2023, פרסמה חברת הדירוג מידרוג בע"מ ("מידרוג") אישור דירוג Aa3.il עם אופק יציב לחברה ודירוג Aa3.il עם אופק יציב לאגרות החוב (סדרה יב') בסך של 255 מיליון ש"ח ערך נקוב שתנפיק החברה בדרך של הרחבת הסדרה. ביום 23 באוגוסט 2023, פרסמה חברת הדירוג S&P גלובל רייטינגס מעלות ("מעלות") בע"מ אישור דירוג ilAA לאגרות החוב (סדרה יב') בסך של 255 מיליון ש"ח ערך נקוב שתנפיק החברה בדרך של הרחבת הסדרה, ודירוג של ilAA לאגרות החוב (סדרה יא') בסך של 175 מיליון ש"ח ערך נקוב שתנפיק החברה בדרך של הרחבת הסדרה. לפרטים נוספים ראו דוחות הדירוג שפרסמה החברה, ביום 23 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-078715 ו-2023-01-078802), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

1.9 בקשר עם תקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי, ביום 17 באוגוסט, 2023 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 15 באוגוסט 2023) לעדכן שינוי בתנאי התגמול של כל הדירקטורים החיצוניים בחברה וכן של יתר הדירקטורים הזכאים לגמול דירקטורים בחברה, לפיו, הגמול השנתי וגמול ההשתתפות יעודכנו מ"הסכום הקבוע" ל-"הסכום המרבי" כקבוע בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), לפי דרגת ההון העצמי של החברה כפי שתהא מעת לעת. השינוי נכנס לתוקף במועד מינויה מחדש של גב' ורד יצחקי כדירקטורית חיצונית בחברה, ביום 9 באוקטובר, 2023.

## 2. פרטים אודות נכסי קבוצת ביג

להלן נתונים אודות נכסי נדל"ן להשקעה אשר עמדו בהגדרת "נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד" וכן נכסי נדל"ן המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה, בדוח התקופתי.

### ביג קריות

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
569,750	574,200	586,320	590,400	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
37,672	9,587	9,944	9,868	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
62,820	4,361	12,037	3,037	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.6%	6.7%	6.8%	6.7%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
99	101	103	105	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
113	-	150	180	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
6.5%	6.7%	6.6%	6.6%	עומס כולל ניהול

## ביג יוקנעם

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
266,090	272,000	274,935	276,335	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
16,832	4,297	4,585	4,148	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
14,387	5,901	2,312	1,730	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.3%	6.3%	6.7%	6.0%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
102	103	109	104	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
109	-	101	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
6.5%	7.1%	6.8%	6.6%	עומס כולל ניהול

## אשדוד

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 72%)
843,400	825,730	834,400	847,970	שווי נדל"ן להשקעה (אלפי ש"ח)
-	102,670	112,570	122,270	שווי נדל"ן להשקעה בפיתוח (אלפי ש"ח)
<b>843,400</b>	<b>928,400</b>	<b>946,970</b>	<b>970,240</b>	סה"כ שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
59,774	15,827	15,420	15,095	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
43,171	72,765	4,864	11,838	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.1%	7.7%	7.4%	7.12%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)*
154	156	149	148	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
188	270	220	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.2%	13.8%	12.5%	12.6%	עומס כולל ניהול

\* בהתייחס לחלק המניב בלבד

## בתים

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
380,850	389,450	392,750	395,450	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
26,672	6,835	7,665	6,684	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
3,479	6,047	(4,847)	(1,382)	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
95%	95%	95%	95%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.0%	7.0%	7.8%	6.8%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
124	123	132	129	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
219	159	-	295	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.8%	12.3%	11.2%	11.1%	עומס כולל ניהול

\* בימים אלו החברה מבצעת שיפוץ מהותי בנכס בעלות כוללת של עשרות מיליוני שקלים, לרבות חיפוי מחדש של חזיתות החוץ של הקניון, חלוקה מחדש של שטחים מסחריים והחלפה ושינוי תמהיל השוכרים בקניון.

**קביון בית שמש**

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
293,460	297,200	302,505	304,600	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
23,017	6,116	5,650	5,786	NOI בתקופה (אלפי ₪)
20,122	3,202	5,065	1,459	רווחי שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.8%	8.2%	7.5%	7.6%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
109	124	111	111	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
123	-	-	130	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
13.7%	13.6%	13.1%	12.6%	עומס כולל ניהול

**טבריה**

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
97,350	100,465	102,670	103,365	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
6,700	1,655	1,948	1,715	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
4,945	3,091	2,173	680	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9%	6.6%	7.6%	6.6%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
90	89	97	99	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
114	241	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
5.8%	5.8%	5.3%	5.4%	עומס כולל ניהול

**נצרת**

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 59%)
671,180	658,085	676,698	681,718	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
42,826	10,639	11,350	11,143	NOI בתקופה (אלפי ₪)
40,523	(13,827)	17,855	4,870	רווחי שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.4%	6.5%	6.7%	6.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
236	234	237	237	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
-	-	227	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.2%	14.2%	10.8%	12.0%	עומס כולל ניהול

**רגבה**

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 50%)
307,900	301,070	303,840	305,830	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
19,164	5,136	5,225	4,766	NOI בתקופה (אלפי ₪)
23,466	(6,995)	2,610	1,706	רווחי שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.2%	6.8%	6.9%	6.2%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
96	92	91	87	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
83	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
8.6%	9.1%	8.2%	8.1%	עומס כולל ניהול

**קניון BIG FASHION DANILOF, טבריה ("קניון ביג פאשן דנילוף")**

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול
372,760	372,000	383,000	385,840	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
23,641	6,024	6,044	7,134	NOI בתקופה (אלפי ₪)
9,730	(1,521)	6,957	(1,926)	רווחי שערור בתקופה (אלפי ₪)
99%	99%	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.3%	6.5%	6.3%	7.4%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
115	116	113	99	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
130	129	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.4%	15.3%	14.6%	14.6%	עומס כולל ניהול

\* הירידה בשכ"ד ממוצע למ"ר ברבעון השלישי של שנת 2023 נובעת מפתחה של כ-4.5 אלפי מ"ר של שטחי משרדים המושכרים למשרדי ממשלה ומטים את שכ"ד הממוצע כלפי מטה.

**BIG FASHION OUTLAT PARK INDIJA**

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95%
20,200	20,200	20,200	20,200	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
1,836	509	476	451	NOI בתקופה (אלפי אירו)
1,712	-	-	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי אירו)
94%	94%	94%	92%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.1%	10.1%	9.4%	8.9%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
14	15	16	16	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
12	12	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.8%	11.8%	10.6%	11.6%	עומס כולל ניהול



### Kragujevac Plaza Shopping Center

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95%
50,000	50,000	50,000	50,000	שווי נדל"ן להשקעה (אלפי אירו)
1,200	2,822	4,750	7,573	שווי נדל"ן להשקעה בפיתוח (אלפי אירו)
<b>51,200</b>	<b>52,822</b>	<b>54,750</b>	<b>57,573</b>	<b>שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)</b>
4,230	1,037	1,080	1,101	NOI בתקופה (אלפי אירו)
2,936	-	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי אירו)
92%	95%	98%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.5%	8.3%	8.6%	8.8%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)*
17	16	16	16	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
23	29	22	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.1%	12.8%	13.7%	11.3%	עומס כולל ניהול

\* בהתייחס לחלק המניב בלבד

### Krusevac Shopping Park

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95%
14,000	14,000	14,000	14,000	שווי נדל"ן להשקעה (אלפי אירו)
350	350	350	350	שווי נדל"ן להשקעה בפיתוח (אלפי אירו)
<b>14,350</b>	<b>14,350</b>	<b>14,350</b>	<b>14,350</b>	<b>שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)</b>
1,243	294	305	320	NOI בתקופה (אלפי אירו)
1,551	-	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי אירו)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.87%	8.4%	8.7%	9.1%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)*
11.90	11.72	12.33	12.71	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
16	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
10.4%	11.3%	10.1%	9.6%	עומס כולל ניהול

\* בהתייחס לחלק המניב בלבד

לפרטים נוספים בדבר נכסים מהותיים באפי נכסים ראה נספח א' לחלק זה של הדוח.

## פרק 2 - הסברי הדירקטוריון

### לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023:

#### דגשים עיקריים לתקופת הדוח:

- ה-NOI האפקטיבי (חלקה היחסי של החברה ללא אפי נכסים) לשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2023 הסתכם לסך של כ-557 מיליון ש"ח לעומת כ-509 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה-NOI האפקטיבי כולל אפי נכסים לשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2023 הסתכם לסך של כ-1,031 מיליון ש"ח לעומת כ-817 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה-FFO לשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2023 כולל אפי נכסים הסתכם לסך של כ-580 מיליון ש"ח לעומת כ-516 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- שיעור התפוסה בנכסים בישראל עומד על 100% בקירוב, בסרביה ומדינות הבלקן על כ-96.6% ובארה"ב על כ-96.4%.

### חלק א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. כללי

#### א. מבוא

קבוצת ביג הינה הבעלים, המנהלת והמפתחת של נדל"ן מניב בישראל, מזרח אירופה ומדינות הבלקן. בנוסף, החברה הינה בעלת השליטה בחברת אפי נכסים (89.29%, נכון למועד פרסום הדוח) אשר מנהלת ומפתחת נדל"ן מניב בישראל ובמזרח אירופה. קבוצת ביג מתמקדת בעיקר בענף המרכזים המסחריים ואפי נכסים מתמקדת בעיקר בענף המשרדים והמגורים להשכרה. בנוסף פועלת קבוצת ביג בביצוע השקעות ופעילות בתחומי אנרגיה ירוקה באמצעות חברת ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ, המוחזקת על ידה בשיעור של 50%.

בנוסף, החברה בעלת זכויות בארבעה מרכזי קניות בארה"ב לאחר שמימשה את מרבית פעילותה בארה"ב. בכונת החברה לממש גם את יתרת אחזקותיה בנכסים בארה"ב.

הפיזור הגאוגרפי וכן כמות השוכרים וגיוונם, מהווים יתרון רב ערך, אשר מסייע להתפתחותה ולחוסנה של החברה. בנוסף, פועלת הקבוצה לאיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות בדרך של רכישת נכסים ו/או חברות הפועלות בתחומי עיסוקה.

מדיניות החברה, כפי שבאה לידי ביטוי לאורך השנים, הינה להתמקד בהגדלת תזרים המזומנים שלה על ידי ניהול אקטיבי של נכסיה. הנהלת החברה מאמינה, כי החזקת נכסיה לאורך זמן תביא ליצירת ערך נוסף לבעלי מניותיה.

## ב. נכסים

ליום 30 בספטמבר 2023 מחזיקה הקבוצה (ללא אפי נכסים) 65 נכסים בישראל, מזרח אירופה, מדינות הבלקן וארה"ב, כדלקמן:

47 מרכזים מסחריים מניבים <

6 מרכזים מסחריים בפיתוח <

12 קרקעות <

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-931 אלפי מ"ר.

בישראל פועלת החברה ברכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בעצמה, באמצעות חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת. בבעלות החברה 26 מרכזים מסחריים מניבים בשטח בנוי כולל של כ-402 אלפי מ"ר, וכן 6 מרכזי מסחר בפיתוח ו-8 קרקעות לפיתוח עתידי.

במזרח אירופה ומדינות הבלקן החברה פועלת באמצעות חברת ביג CEE. ביג CEE הנה הבעלים של 14 מרכזים מסחריים מניבים, מרכז מסחרי בהקמה, מרכז לוגיסטי, בניין משרדים ופרויקט עירוב שימושים (הכולל מלון, משרדים דירות מגורים להשכרה ומסחר) בשטח כולל של כ-372 אלפי מ"ר. בנוסף, ביג CEE מסרה בתקופה כ-186 יחידות דיור בבוגרד מתוך 1,000 יחידות הצפויות בפרויקט.

החל מחודש מאי 2018, קשורה קבוצת ביג בהסכם עם שותף מקומי בעל ניסיון בהקמה וניהול של מרכזי לוגיסטיקה קלה באזור פריז בצרפת. הצדדים פועלים לאיתור, רכישה והקמה של מרכזים כאזור פריז. נכון למועד זה, החברה המשותפת מחזיקה ב-7 נכסים מניבים, וקרקע לפיתוח עתידי בהיקפים לא מהותיים.

בארה"ב פועלת החברה באמצעות ביג USA. ליום 30 בספטמבר, 2023 מחזיקה ביג USA במישרין ובעקיפין בזכויות ב-4 מרכזים מסחריים פתוחים ובזכויות בקרקע המיועדת למגורים. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, פועלת החברה למימוש הפעילות האמורה ולהרחבת הפעילות ביתר השווקים הגיאוגרפים בהם היא פועלת כאמור.

## להלן מפה המפרטת את אזורי הפעילות של החברה:



מידע פומבי נוסף באשר לקבוצת ביג, לרבות מצגות עדכניות, מידע באשר לנכסים ועוד (מידע אשר מובהר כי אינו מהווה חלק מדוח זה ואף אינו כלול על דרך ההפניה), ניתן למצוא באתר האינטרנט של החברה - [www.bigcenters.co.il](http://www.bigcenters.co.il)

## 2. **FFO (Funds from Operation)**

ה- **FFO** הינו מדד מקובל למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות הנדל"ן המניב. **FFO** מציג את יכולת ייצור המזומנים של החברה מפעילות שוטפת ונמשכת בתקופת הדוח. בחישוב ה-**FFO** לא נכללו שערוכים, הפרשי שער והוצאות הפרשי הצמדה בגין קרן אגרות חוב והלוואות צמודות מדד, זאת כי לדעת הנהלת החברה ההוצאות האמורות אינן משקפות תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת. החברה סבורה כי פרסום מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה. כמו כן, פרסום ה-**FFO** כאמור יאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לעומת תקופות קודמות ויגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, למול זה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות. יצוין, כי החברה כללה בחישוב ה-**FFO** המאוחד המיוחס לבעלי מניות של החברה את חלקה היחסי ב-**FFO** של החברות בשליטה משותפת.

יחד עם זאת יש להדגיש כי ה-**FFO**:

- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי המדווח לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

<u>FFO מאוחד מיוחס לבעלי מניות</u> <u>החברה (אלפי ש"ח)</u>		<u>FFO מאוחד מיוחס לבעלי מניות</u> <u>החברה (אלפי ש"ח)</u>		
ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2022	2023	2022	2023	
212,345	217,069	774,197	531,496	רווח נקי (הפסד)
(250,566)	(188,839)	(847,893)	(241,534)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
48,788	39,363	160,988	70,545	נטרול תנועה במיסים הנדחים
2,547	1,961	7,439	5,727	נטרול הוצאות פחת והפחתות
-	-	917	68	נטרול הוצאות רכישה
(22,828)	(18,395)	(83,988)	(44,590)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
(15,043)	69,815	80,764	983	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
(24,380)	<b>57,974</b>	<b>92,423</b>	<b>322,695</b>	<b>FFO נומינאלי</b>
<u>התאמות נוספות</u>				
48,646	2,818	76,658	(88,812)	הפרשי שער
113,445	72,061	383,385	295,226	הוצאות (הכנסות) מימון אינפלציוניות
(6,982)	-	(15,303)	-	תקנון עונתיות בגין פעילות תעשייתית
76,118	32,788	(29,652)	4,624	נטרול התאמות אחרות
(12,751)	30,287	11,895	50,486	נטרול הוצאות מימון חד פעמיות
(4,872)	(1,275)	(3,865)	(4,710)	תקנון רווח מפעילות מגורים למכירה
<b>189,223</b>	<b>194,651</b>	<b>515,541</b>	<b>579,509</b>	<b>FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה</b>

\* תרומת ה-FFO של חברת הבת, אפי נכסים, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2023 הסתכמה לכ-217 מיליון ש"ח וכ-81 מיליון ש"ח בהתאמה ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2022 כ-171 מיליון ש"ח ו-67 מיליון ש"ח בהתאמה.

\*\* יצוין כי ה-FFO לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2023 מוטה כלפי מטה בסך של כ-11 מיליון ש"ח וכ-5.5 מיליון ש"ח, בהתאמה בגין העברת הפעילות התעשייתית של קניאל א.ט.ג. למפעלה החדש בקרית גת.



### 3. LTV אפקטיבי

להלן תחשיב LTV בהתאם לנתונים אפקטיביים המשקפים את חלקה היחסי של החברה בנכסים ו/או ההתחייבויות של חברות הקבוצה, בין אם הנכסים ו/או ההתחייבויות מאוחדים בדוחות הכספיים ובין אם ההשקעה באותן הישויות טופלה לפי שיטת השווי המאזני (באלפי ש"ח) (למעט ההשקעה בחברת אפי נכסים, הפעילות התעשייתית המוחזקת על ידי קניאל תעשיות א.ט.ג, ביג מגה אנרגיה מתחדשת וחברת Big OPIUM המאגדת את פעילות צרפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני):

31 בדצמבר, 2022	30 בספטמבר, 2023	
8,904,021	9,390,451	החלק האפקטיבי של החברה בהתחייבויות
(1,226,104)	(1,035,492)	בניכוי חלקה האפקטיבי של החברה במזומן ובפיקדונות
(511,644)	(527,918)	בניכוי הלוואות עודפות שניתנו לשותפים
<b>7,166,273</b>	<b>7,827,041</b>	חוב נטו המיוחס לחברה
5,036,502	5,821,921	השקעה באפי נכסים
9,655,137	10,321,247	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
2,021,106	2,630,853	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
168,832	113,014	מלאי מקרקעין ומגורים
<b>16,881,577</b>	<b>18,887,035</b>	סה"כ חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח
42.45%	41.44%	LTV אפקטיבי

### 4. מדיניות חלוקת דיבידנדים:

בהתאם למדיניות הדיבידנד של החברה, מידי שנה תחלק החברה לפחות 30% מה-FFO לפי גישת ההנהלה בנטרול חלק ה-FFO שמקורו בחברת אפי נכסים, בכפוף לכך שקיימים רווחים ראויים לחלוקה לצרכי מס.

**נתונים נבחרים ממאזן החברה (באלפי ש"ח)**

31 בדצמבר, 2022	30 בספטמבר, 2023	
32,056,387	35,114,114	<b>סך מאזן</b>
3,042,780	2,537,615	רכוש שוטף
23,590,670	26,493,610	<b>נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח</b>
5,422,937	6,082,889	נכסים לא שוטפים
3,932,954	4,394,127	<b>התחייבויות שוטפות</b>
15,633,823	16,871,311	התחייבויות לזמן ארוך
1,780,800	1,888,006	<b>מיסים נדחים</b>
10,708,810	11,960,670	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
9,410,805	10,759,158	<b>הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה</b>

**רכוש שוטף**

הרכוש השוטף ליום 30 בספטמבר, 2023 הסתכם לסך של כ-2,538 מיליון ש"ח לעומת כ-3,043 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. עיקר השינוי מקורו בקיטון ביתרת המזומנים ופיקדונות של החברה בהיקף של כ-303 מיליון ש"ח. בנוסף מימשה החברה נכס בארה"ב שסווג ליום 31 בדצמבר, 2022 כזמין למכירה בסך של כ-103 מיליון ש"ח.

**נכסים לא שוטפים**

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 הסתכמו לכ-32,585 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-29,014 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

**נדל"ן להשקעה** – הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2023 לסך של כ-21,122 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-18,431 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. עיקר הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה נובע מסיווג נכסים בסכום של כ-1,236 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה, מגידול של 951 מיליון שקל בערך השקלי של הנכסים בעקבות עליית שע"ח של היורו והדולר, וכן מהשלמת רכישת נכס במונטנגרו בסך של כ-168 מיליון שקל. בנוסף הכירה החברה בשערור חיובי בסך של כ-172 מיליון ש"ח.

**נדל"ן להשקעה בפיתוח** – הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2023 לסך של כ-5,372 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-5,160 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. מחד ביצעה החברה השקעות בסך של 951 מיליון ש"ח וכן רכשה קרקעות בסך של 156 מיליון ש"ח. מנגד סווגו נכסים בפיתוח לנדל"ן להשקעה כאמור בסך של כ-1,236 מיליון ש"ח. בנוסף, בעקבות עליית שע"ח של היורו גדל שווי הנדל"ן להשקעה בסך של 131 מיליון ש"ח. כמו כן הכירה החברה בשערור חיובי של כ-70 מיליון ש"ח.

**השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני** - הסתכמו ליום 30 בספטמבר, 2023 לסך של כ-3,423 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,085 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. עיקר הגידול מקורו ברווחי אקוויטי בהם הכירה החברה בתקופה בסך של כ-95 מיליון ש"ח. בנוסף העמידה החברה הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וכן ביצעה השקעות נוספות בחברות אלו בסך של כ-97 מיליון ש"ח. במהלך התקופה ביצעה החברה מיזוג של חברת ביג מגה אנרגיה מתחדשת,

שהביא לגידול ביתרת ההשקעות בסך של 70 מיליון ש"ח. יתרת הגידול מקור בהשפעת העלייה בשע"ח של היורו בסך של כ- 48 מיליון ש"ח.

### **התחייבויות לזמן ארוך**

ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 הסתכמו לסך של כ-18,759 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-17,415 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. עיקר הגידול מקורו בנטילת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-1,022 מיליון ש"ח וגיוס של אגרות חוב בסך של 940 מיליון ש"ח. מנגד, פרעה החברה אגרות חוב בסך של 938 מיליון ש"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ-221 מיליון ש"ח. כמו כן, עליית המדד בשיעור של 3.25% בתקופה הביאה לעלייה בשווי ההתחייבויות צמודות המדד של החברה בסך של כ-295 מיליון ש"ח. בנוסף, גידול בסך של 332 מיליון ש"ח נובע משינוי בשע"ח סגירה של האירו ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022.

### **הון המיוחס לבעלי מניות החברה**

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 הסתכם בכ-10,759 מיליון ש"ח, לעומת כ-9,411 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. עיקר הגידול מקורו בעלייה בשער החליפין של האירו והדולר, שהביא לגידול בקרנות ההון בגין תרגום הדוחות הכספיים ומהרווח הנקי בתקופה בסכום של כ-569 מיליון ש"ח וכ-523 מיליון ש"ח, בהתאמה. בנוסף, במהלך התקופה ביצעה החברה הנפקת הון בסכום של כ-200 מיליון ש"ח כנגד רכישת 3.2% ממניות חברת הבת, אפי נכסים.

6. זוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
1,674,136	433,206	498,896	1,232,593	1,418,246	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
474,707	139,456	133,432	360,270	366,684	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,199,429	293,750	365,464	872,323	1,051,562	
71,759	33,527	104,028	60,210	131,257	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
91,536	57,903	128,821	81,530	151,341	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(19,777)	(24,376)	(24,793)	(21,320)	(20,084)	
203,929	53,365	66,200	129,496	166,651	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
203,295	53,141	65,003	129,147	166,023	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
634	224	1,197	349	628	
-	-	5,194	-	11,128	הכנסות מפעילות מלונאות
-	-	3,659	-	8,236	הוצאות בגין תפעול פעילות מלונאות
-	-	1,535	-	2,892	
1,180,286	269,598	343,403	851,352	1,034,998	רווח גולמי
221,423	60,905	28,570	186,889	95,450	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות פחת והפחתות
1,121,798	250,566	188,839	847,893	241,534	הכנסות (הוצאות) אחרות
51,335	13,708	17,120	36,590	41,388	רווח תפעולי
204,871	79,567	44,921	161,181	136,924	הוצאות מימון
5,987	1,609	1,645	4,726	4,717	הכנסות מימון
98,222	(194)	961	100,644	20,337	רווח לפני מסים על הכנסה
2,359,536	485,991	498,087	1,784,281	1,209,290	הטבת מס (מסים על הכנסה)
734,719	221,833	217,004	679,081	607,632	רווח נקי (הפסד)
92,861	11,959	7,403	36,024	98,479	
1,717,678	276,117	288,486	1,141,224	700,137	
(306,204)	(38,602)	(55,620)	(183,453)	(119,292)	
1,411,474	237,515	232,866	957,771	580,845	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים (נטו ממס)

578,267	(268,749)	56,122	62,548	672,164	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
4,727	(3,038)	699	(684)	6,177	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
113,033	36,361	(13,303)	107,418	(13,492)	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
696,027	(235,426)	43,518	169,282	664,849	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

2,107,501      2,089      276,384      1,127,053      1,254,694      סה"כ רווח (הפסד) כולל

רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:

1,204,889	212,345	208,318	774,197	522,745	בעלי מניות החברה
206,585	25,170	24,548	183,574	58,100	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,411,474	237,515	232,866	957,771	580,845	

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

1,742,272	9,346	240,497	859,429	1,080,436	בעלי מניות החברה
365,229	(7,257)	35,887	267,624	165,258	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,107,501	2,089	276,384	1,127,053	1,245,694	

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)

54.01	9.05	8.49	35.59	21.63	רווח נקי בסיסי
53.04	8.92	8.44	34.84	21.49	רווח נקי מדולל



### הכנסות מהשכרה ודמי ניהול

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-15% הן הסתכמו בכ-1,418 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,233 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2023 חל גידול בהכנסות בשיעור זהה של כ-15% והן הסתכמו לסך של כ-499 מיליון ש"ח לעומת 433 מיליון ש"ח. עיקר הגידול לתקופות של תשעה ושלושה חודשים, מקורה בעלייה בהכנסות של חברת הבת, אפי נכסים. בנוסף, במהלך שנת 2022 וברבעון הראשון לשנת 2023 רכשה החברה שלושה נכסים במונטנגרו, שני מרכזים מסחריים בפולין ומרכז מסחרי בסרביה שתרמו לעלייה בהכנסות בסכום של כ-73 מיליון ש"ח וכ-30 מיליון ש"ח לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים בהתאמה. יתרת הגידול מקורה בעלייה ריאלית ואינפלציונית בהכנסות שכ"ד ובדמי הניהול.

### הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 חל גידול בשיעור של כ-2% בהוצאות הפעלת נכסים והן הסתכמו בכ-367 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-360 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2023 חל קיטון בהוצאות הפעלת הנכסים בשיעור של 4% והן הסתכמו לסך של כ-133 מיליון ש"ח לעומת כ-139 מיליון ש"ח. עיקר הגידול לתקופה של תשעה חודשים מקורו ברכישת הנכסים במונטנגרו, סרביה ופולין כאמור, שתרמו להוצאות הפעלת הנכסים כ-22 מיליון ש"ח וכ-9 מיליון ש"ח לתקופה של תשעה ושלושה חודשים בהתאמה. מנגד, הוצאות הפעלת הנכסים של חברת הבת לתקופה של תשעה ושלושה חודשים קטנו בכ-9 מיליון ש"ח ובכ-15 מיליון ש"ח בהתאמה כתוצאה מעלייה משמעותית במחירי החשמל בתקופה המקבילה אשתקד שהתמתנה במהלך התקופה הנוכחית.

### הוצאות מימון, נטו

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 חל קיטון בהוצאות המימון, נטו בשיעור של 21% והן הסתכמו לכ-509 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-643 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר השינוי בתקופה של תשעה חודשים בהכנסות מהפרשי שער בגין הלוואות שניתנו לחברות המוחזקות על ידי חברות הקבוצה בסכום של כ-84 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מהפרשי שער של כ-81 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בכ-2.95% לעומת 4.09% בתקופה המקבילה אשתקד וכתוצאה מכך קטנו הוצאות המימון האינפלציוניות של החברה. ברבעון השלישי של שנת 2023 לא חל שינוי בהוצאות המימון נטו לעומת הרבעון המקביל אשתקד והן הסתכמו לסך של כ-210 מיליון ש"ח.

## **7. בזילות ומקורות מימון**

לקבוצה מדיניות של שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת מחד צמצום של עלויות המימון ומאידך, ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות המימון. מקורות הנזילות של הקבוצה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, קווי אשראי, הלוואות לזמן ארוך, גיוסי אגרות חוב וגיוסי הון. הקבוצה משתמשת במקורות אלה לשם רכישה, פיתוח של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות.

לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,857 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר בדוחות סולו בסך של כ-489 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר המאוחד מקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-1,642 מיליון ש"ח, כאשר גרעון זה ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-259 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה ז' אשר עתידות להיפרע בחודש מאי 2024 ובהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח אשר עתידה להיפרע במהלך מרס 2024. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

(א) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2024, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 כל מסגרת האשראי פנויה. בנוסף, בנק מסחרי העמיד לחברה קו אשראי בהיקף של 133 מיליון ש"ח עד למרס 2024 כאשר נכון למועד הדוחות הכספיים גם כל מסגרת זו פנויה.

(ב) לתאריך הדיווח לחברה נכסים פנויים משעבוד (ללא אפי נכסים) בשווי כולל של כ-4,481 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,923 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

(ג) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור ולטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ז'), לחברה החזקה נוספת בכ-14.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-1,911 מיליון ש"ח (בהתאם למחירן בבורסה נכון ליום 30 בספטמבר, 2023). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

(ד) לחברה צפוי תזרים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה. להערכת הנהלת החברה, קווי האשראי, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, היכולת למחזר את החוב בגין ההלוואות שסוגו לזמן קצר ובתוספת תזרים מזומנים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפירעון התחייבויותיה השוטפות.

לאחר בחינה ודיון בדוחות הכספיים המאוחדים ונתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים (דוח סולו), דירקטוריון החברה סבור כי ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות על-פי תזרים מזומנים חזוי שהוצג בפני הדירקטוריון, כי לא מתקיים בחברה סימן אזהרה, כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ולפיכך אין בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 יפורסם בטופס שסימונו ת-126.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת - בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לסך של כ-560 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-595 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השלישי לשנת 2023 הסתכם תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לסך של כ-166 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-239 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הירידה בתזרים מפעילות שוטפת בתקופה מקורו בהכנסה חד פעמית של 40 מיליון ש"ח בו הכירה החברה במהלך התקופה המקבילה אשתקד.

תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה – בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ-1,949 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,156 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השלישי לשנת 2023 הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-585 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-598 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-1,615 מיליון ש"ח ולהשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסכום נטו של כ-138 מיליון ש"ח. כמו כן, חברת הבת, אפי נכסים ביצעה בתקופה השקעה בנכסי BOT בסך של 134 מיליון ש"ח. מנגד החברה מכרה נכסים בארה"ב בסכום נטו של כ-138 מיליון ש"ח, בניכוי המס ששולם בגין מכירות אלו.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון – בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-902 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-782 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השלישי לשנת 2023 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-866 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-269 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התזרים בתקופה נבע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו מתאגידים בנקאיים בסך של 1,002 מיליון ש"ח בניכוי פירעונות בסך של כ-221 מיליון ש"ח וכן מנטילת הלוואות לזמן קצר (נטו מפירעונות שבוצעו בתקופה) בסך של כ-112 מיליון ש"ח. בנוסף, גייסה החברה אגרות חוב בסך של כ-956 מיליון ש"ח ומנגד פרעה אגרות חוב בסך של כ-940 מיליון ש"ח.

## **חלק ב. סיכומי שוק ודרכי ניהולם**

### **9. פרטים בדבר חשיפה לסיכומי שוק ודרכי ניהולם**

האחראי לניהול סיכומי השוק בחברה הוא מר חי גאליס, המשמש כמנכ"ל קבוצת ביג. לפרטים אודות השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של מר חי גאליס, ראה סעיף 16 בפרק 4 לדוח התקופתי.

#### הרפורמה המשפטית

בחודש ינואר 2023 החלה הממשלה לקדם תכנית לביצוע שינויים במערכת המשפט בישראל המכונה "רפורמה משפטית". השינויים המוצעים עוררו מחלוקות בקרב גופים כלכליים בארץ ובעולם ובקרב מומחי משפט ואף הובילו למחאה ציבורית רחבה ולהערכות כי לשינויי החקיקה עלולה להיות השפעה לרעה על הפעילות הכלכלית ועל איתנות המשק והכלכלה בישראל. ביום 26 ביולי 2023 נכנס לתוקפו תיקון לחוק יסוד: השפיטה (תיקון מס' 3) אשר מהווה שלב ראשון ברפורמה המשפטית, לפיו צומצמה סמכות בית המשפט העליון להפעלת ביקורת שיפוטית על החלטות של ראש הממשלה ושריה. בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את המידה והיקף ההשלכות, ככל שתהיינה, של קידום החקיקה על המשק בישראל או על פעילותה ו/או תוצאותיה של החברה, ואף אין כל ודאות כי הממשלה תמשיך לפעול לקידום החקיקה.

## מלחמת "חרבות ברזל"

בעקבות מתקפת טרור של ארגון החמאס על מדינת ישראל, ביום 7 באוקטובר, 2023 הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), במסגרתה גויסו למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה לחימה מול ארגון הטרור חמאס בתוך רצועת עזה. במקביל, ישנה מתיחות הולכת וגוברת בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה. כחלק ממתקפה רצחנית זו, נחטפו חיילים ואזרחים רבים וביניהם חשבת פעילות ישראל בחברת הבת, אפי נכסים, חברתנו דורון כץ-אשר, יחד עם שתי בנותיה הקטנות, אשר שוחררו לפני מספר ימים כחלק מעסקה לשחרור חטופים.

בעקבות המלחמה ניכרה השפעה על המשק הישראלי בכלל ושוק ההון בפרט, בין היתר, בירידות שערים בבורסה, בפיחות בשער השקל אל מול מטבעות זרים, בירידת תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל על ידי חברת הדירוג הבינלאומית S&P מיציבה לשלילית ועוד. המשך הלחימה עשוי להגביר את חוסר הוודאות במשק הישראלי, ועשוי להוביל לפגיעה נוספת בדירוג האשראי של המדינה, ובעקבותיה עליית ריבית, מיתון, ופגיעה כלכלית בפעילות העסקית במשק.

כמו כן, עשויות להיות השלכות כלכליות שליליות נוספות, בין היתר בשל קיטון בהיקפי הפעילות במשק כאמור כתוצאה מגיוס המילואים בהיקף ניכר, הגבלת כמות עובדים ומניעת כניסתם של עובדים פלסטינים לאתרי הבניה וכן לגידול בעלויות ההקמה של פרויקטים בבניה.

במהלך הימים הראשונים של המלחמה נסגרו מרבית החנויות במרכזים המסחריים, למעט עסקים המוגדרים כחיוניים (מזון, פארמה וכדומה). בשבוע השני למלחמה החלו להיפתח בהדרגה מרבית החנויות בשעות עבודה מצומצמות. החל מתחילת חודש נובמבר, החלה מגמת התאוששות במרבית המרכזים ונכון למועד הדיווח תנועת הקונים בהם חזרה להיקפים הזהים בקירוב לתקופה המקבילה אשתקד (פרט למרכז בקרית שמונה אשר נותר סגור ברובו למעט עסקים חיוניים).

יצוין כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך ייצום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של הנכסים הקיימים.

על אף העובדה שהקמתם של כל פרויקטי החברה בישראל המצויים בבניה נמשכת כיום, המחסור בכוח אדם אצל הקבלנים המבצעים עשוי לגרום לעיכוב בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. עם זאת, יצוין כי בשים לב לשיעורי ההשלמה הגבוהים של הפרויקטים בבניה אשר השלמתם צפויה להסתיים במהלך שנת 2024, לדעת החברה אין באמור לעיל בכדי להשפיע באופן מהותי על מועדי השלמת הקמתם ואכלוסם, אך נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד באופן סופי את היקף ההשפעה על לוחות הזמנים.

התממשותם של ההשלכות השליליות כאמור, עשויה להשפיע על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה בישראל, על עלות מקורות הגיוס, על ביקוש לשטחי שכירות ובהתאם על פעילות החברה בישראל. עם זאת, יודגש כי בתקופת המלחמה המשיכה החברה לפעול באופן סדיר ושוטף מול התאגידים הבנקאיים והגופים המוסדיים אשר העמידו מימון לחברה וזאת בהתאם להסכמי המימון השונים (לרבות בכל הנוגע להלוואות למימון בניה).

נכון למועד פרסום הדוח ולאור העובדה כי מדובר באירוע שעלול להימשך זמן רב והוא מאופיין באי וודאות רבה, לא ניתן להעריך את השפעתה של המלחמה על תוצאות החברה.

**החברה ועובדיה משתתפים באבן הכבד של משפחות הנרצחים והנופלים, מייחלים להחלמת הפצועים ולהחזרת החטופים והנעדרים במהרה, לשובם בשלום של חיילי צה"ל וכל זרועות הביטחון וכן לשיקומם של כל הנפגעים.**

**הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם השפעות המלחמה על השלמת הפרויקטים בבניה ועל פעילותה העסקית של**

החברה הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה לתאריך הדוח. מובהר כי אין כל ודאות כי ההערכות האמורות לעיל יתממשו, כולן או חלקן, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה.

## חלק ג'. היבטי ממשל תאגידי

המידע המפורט בפרק זה הנו מידע משלים ומעדכן לדיווחי החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 30 ביוני 2023.

### **10. תגמולים שניתנו כמפורט בתקנה 21 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים ("תקנה 21")**

10.1 לפרטים בקשר עם הקצאת מניות חסומות לעובדים של החברה, ראו סעיפים 1.3 ו-1.4 לעיל.

10.2 לפרטים בקשר עם אופציות שהוקצו ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה, ראו סעיף 1.1.

### **12. תרומות ופעילות בקהילה**

קבוצת ביג מפעילה תכנית סדורה לתמיכה בקהילה הסמוכה למרכזי הקניות שבבעלותה, באמצעות תרומה לארגונים ללא כוונת רווח המפעילים בעיקר תוכניות חינוכיות ופעילות סיוע לילדים ונוער. בהתאם להחלטת הדירקטוריון, תקציב התרומות השנתי נגזר מהכנסות דמי השכירות ממרכזי החברה בישראל ויעמוד על עד 2% מסך הכנסות דמי השכירות כאמור. סך התרומות של הקבוצה במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 הסתכם לכ-3,110 אלפי ש"ח. מערך התרומות והעבודה מול הארגונים מקבלי התרומות מנוהל על ידי מנהלת אחריות תאגידיית והתקציבים מאושרים באופן סדור בוועדת התרומות של החברה.

לחברה, לדירקטורים, למנהל הכללי ולבעלי השליטה וקרובם לא קיימים קשרים עם הגופים מקבלי התרומות.

יצוין כי עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ב-7 באוקטובר, 2023 פעלה החברה במסגרת פורום העסקים להקמת קרן סיוע לתושבי העוטף. נכון למועד הדיווח תרמה החברה כ-1,080 אלפי ש"ח לקרן הסיוע. במסגרת פורום העסקים ניהלה החברה מבצע חלוקת תווי קניה דיגיטליים ישירות לתושבי העוטף, בהיקף של כ-30 מיליון ש"ח וקידמה מתווה סיוע מול ראשי עיריות שדרות ואופקים, כערים מרכזיות שנפגעו, במסגרתו הוענק סיוע לתושבים בתקציב של כ-13 מיליון ש"ח מקרן התרומות של הפורום.

במקביל לפעילות כאמור החלה החברה בפעולות אקטיביות לחיזוק החוסן העסקי והחברתי של מחזיקי העניין במספר מישורים במטרה לסייע לחיזוק חוסנה של החברה הישראלית, בין היתר באמצעות: א. יצירת מנגנון הקלות תזרימיות לשוכרים בחודשים אוקטובר-נובמבר לטובת שמירה על יציבותם העסקית. ב. יצירת תוכן ופעילות לילדים שמאפשרת להקל על המשפחות ולצורך הגברת התנועה במרכזי הקניות לטובת חיזוק השוכרים. ג. הקרנה קבועה של תמונות ושמות החטופים על גבי מסכים במרכזי הקניות והגדלת החשיפה וחיזוק המסר החשוב של השבתם הבייתה. ד. יצירת הזדמנויות מכירה לעסקים קטנים. ה. חיבור לעמותות הפועלות לסיוע בתחום החינוך לילדים מישוברים שפוננו ונפגעו במהלך הלחימה.

בנוסף דאגה החברה לביטחון התעסוקתי של עובדיה, כלל עובדי החברה, ללא יוצא מן הכלל, לא הוצאו לחל"ת. הוענק לעובדים סיוע רגשי במקרים פרטניים, ניתנה גמישות בשעות ומקום העבודה וכן ננקטו פעולות לעידוד העובדים להתנדבות במסגרות שונות, בין אלו, קטיף, הובלת ציוד סיוע, הגעה לשטחי כינוס להכנת ארוחות לחיילי צה"ל ועוד.



**13. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב**

ממועד אישור דוח הרבעון השני, לא חלו שינויים מהותיים לגבי נתונים בנושא אגרות החוב סדרות ז'-כ' של החברה שבמחזור, למעט הרחבת אגרות חוב (סדרה יא') ואגרות חוב (סדרה יב'), כמפורט בסעיף 1.6 לעיל. להלן יובאו פרטים אודות אמות מידה פיננסיות לגבי כל סדרות אגרות החוב של החברה נכון למועד זה.

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת, למיטב ידיעתה, בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטרי הנאמנות, שנחתמו עם הנאמנים לבעלי סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור ולא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילות להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (אם וככל שניתנו בטוחות להבטחתן).

**דירוג עדכני לסדרות אגרות החוב**

לפרטים אודות דירוג עדכני לסדרות אגרות חוב של החברה על ידי חברות הדירוג מעלות ומידרוג ראה דוחות מיידיים של החברה, המובאים בזאת על דרך ההפניה, מיום 23 באוגוסט, 2023 (מספרי אסמכתאות: 2023-01-078802 ו-2023-01-078715).

**אמות מידה פיננסיות**

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2023	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
<b>סדרה ז'</b>	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כי במשך 'תקופת הבדיקה' –				
	1. החברה מתחייבת כי יחס הלוואה לבטוחה לא יעלה על 60%. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: $A-B/(C+D+E)^1$	34%	36%	53%	החברה עומדת באמות המידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בסעיף 8.1 לשר הנאמנות אגח ז', הונה העצמי המתואם של החברה <sup>2</sup> , על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	11,969 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	11,211 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה <sup>3</sup> , היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%	46%	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה	
<b>סדרה ח'</b>	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') –				
	1. החברה מתחייבת כי יחס הלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: יחס הלוואה לבטוחה = $(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)^4$	0.83	0.84	0.9	החברה עומדת באמות המידה

<sup>1</sup> A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז') שיהיו קיימים במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ז'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי של הלוואות הבעלים, כהגדרתו בשר הנאמנות מיום 23 ביולי 2015 שנחתם בין החברה לבין רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') ("שר הנאמנות אגח ז'); D = השווי הבטוחתי של המניות המשועבדות, כהגדרתו בשר הנאמנות אגח ז';

<sup>2</sup> 'הון עצמי מתואם', משמעו – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, ובתוספת שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לכל חוב אחר של החברה, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

<sup>3</sup> 'תקופת הבדיקה' משמעה שני רבעונים עוקבים רצופים, על-פי הדוחות הכספיים הרלבנטיים לתום כל אחד משני הרבעונים האמורים.

<sup>4</sup> A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שתהינה קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ח'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; D = השווי הבטוחתי של נכס בהקמה משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; E = השווי הבטוחתי של קרקע משועבדת, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה, הונה העצמי המתואם של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	11,969 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	34%	35%	החברה עומדת באמות המידה
<b>סדרה ט'</b>	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') –			
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-1,500 מיליון.	11,969 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	34%	35%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 14.	6.83	6.66	החברה עומדת באמות המידה
<b>סדרה יא'</b>	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') –			

<sup>5</sup> "הון עצמי מתואם", משמעו – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, ובתוספת שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לכל חוב אחר של החברה, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

<sup>6</sup> "סך המאזן", משמעו – סך מאזן מאוחד, לפי כללים חשבונאיים מקובלים והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה	
	1. א. החברה מתחייבת כי היחס המשוקלל יהא קטן מ-1 או שווה לו. היחס המשוקלל יחושב בהתאם לנוסחה הבאה: $(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)^2$ ב. יחס הללוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס הללוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: יחס הללוואה לבטוחה $= (A-B)/(0.8 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)$	0.93	0.66	החברה עומדת באמות המידה	
	2. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-1.8 מיליארד ש"ח.	11,969 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	11,211 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	34%	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה
<b>סדרה יב'</b>	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב')-				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-2 מיליארד ש"ח.	11,969 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	11,211 מיליון ש"ח	

<sup>7</sup> A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יא') שתהיינה קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יא'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; D = השווי הבטוחתי של נכס בהקמה משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; E = השווי הבטוחתי של קרקע משועבדת, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2023	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	34%	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	6.83	6.66	8.59	החברה עומדת באמות המידה
<b>סדרה יג'</b>	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') –				
	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחה כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: <sup>8</sup>				
	$\frac{A - B}{0.8 * C} \leq 1$	0.63	0.63	0.63	החברה עומדת באמות המידה
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2 מיליארד ש"ח	11,969 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	11,211 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	34%	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה
<b>סדרה יד'</b>	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') –				

<sup>8</sup> A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יג') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יג'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחה כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: <sup>9</sup> $\frac{A - B}{0.8 * C} \leq 1$	0.67	0.68	החברה עומדת באמות המידה
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2.2 מיליארד ש"ח	11,969 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	34%	34%	החברה עומדת באמות המידה
<b>סדרה טו'</b>	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו')-			
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-2.2 מיליארד ש"ח.	11,969 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	34%	34%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	6.83	8.59	החברה עומדת באמות המידה
<b>סדרה טז'</b>	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז')-			

<sup>9</sup> A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יג') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יג'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	11,969 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	35%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחה כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: <sup>10</sup> $\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.79	0.82	החברה עומדת באמות המידה
<b>סדרה יז'</b>	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') –			
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	11,969 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	35%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחה כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: <sup>11</sup> $\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.70	0.73	החברה עומדת באמות המידה

<sup>10</sup> A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה טז') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה טז'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

<sup>11</sup> A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יז') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יז'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2023	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
סדרה יח'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח')-				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	11,969 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	11,211 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	6.99	6.83	8.68	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יט'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט')-				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	11,969 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	11,211 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחה בדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: <sup>12</sup>	$\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.73	0.73	0.75

<sup>12</sup> A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יט) במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יט); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.



אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2023	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
סדרה כ'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') –				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.				
	11,969 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	11,211 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה	
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.				
3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.					
		6.99	6.83	8.68	החברה עומדת באמות המידה

---

חי גאליס  
מנכ"ל

---

איתן בר זאב  
יו"ר דירקטוריון

תאריך: 28 בנובמבר, 2023

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-32	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

-----

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ביג מרכזי קניות בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2023, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-5.05% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-14.29% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-1,347,308 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2023 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-40,103 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודוע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
2,046,096	1,880,067	1,619,225	<b>נכסים שוטפים</b>
157,143	156,965	280,710	מזומנים ושווי מזומנים
112,629	90,187	112,673	פקדונות
138,533	119,473	82,132	שוכרים
485,319	382,474	442,875	מלאי למגורים זמן קצר
2,939,720	2,629,166	2,537,615	חייבים ויתרות חובה
103,060	129,672	-	נכסים מוחזקים למכירה
3,042,780	2,758,838	2,537,615	
1,535,278	1,570,784	1,869,381	<b>נכסים לא שוטפים</b>
606,131	555,019	567,932	הלוואות וחייבים אחרים
3,085,129	3,039,660	3,421,872	מלאי קרקעות לזמן ארוך
18,430,860	17,031,644	21,121,672	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,159,810	4,627,315	5,371,938	נדל"ן להשקעה
62,894	63,369	79,142	נדל"ן להשקעה בפיתוח
121,646	121,558	121,707	רכוש קבוע, נטו
11,859	11,141	22,855	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
29,013,607	27,020,490	32,576,499	נכסי מיסים נידחים
32,056,387	29,779,328	35,114,114	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,691,227	1,403,935	2,180,187	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,415,838	989,230	1,280,737	חלויות שוטפות של אגרות חוב
291,690	412,659	341,001	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
533,454	207,615	592,202	זכאים ויתרות זכות
3,932,209	3,013,439	4,394,127	
745	14,350	-	<u>התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה</u>
3,932,954	3,027,789	4,394,127	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
5,296,733	4,713,601	6,055,494	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
10,141,582	10,318,340	10,588,835	אגרות חוב
70,425	72,017	99,113	פקדונות משוכרים
14,569	9,183	14,320	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
40,268	37,911	55,850	התחייבות בגין חכירה
70,246	242,289	57,699	התחייבויות אחרות
1,780,800	1,634,769	1,888,006	מסים נדחים
17,414,623	17,028,110	18,759,317	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
193	193	199	הון מניות
4,288,063	4,287,839	4,574,557	פרמיה על מניות
71,901	71,901	-	תקבולים על חשבון אופציות
92,901	86,825	110,611	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(471,356)	(918,720)	98,372	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(2,773)	(2,773)	32,835	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
9,330	9,330	9,330	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
93,389	88,602	81,352	קרן בגין עסקאות גידור
5,329,157	4,898,465	5,851,902	יתרת רווח
9,410,805	8,521,662	10,759,158	
1,298,005	1,201,767	1,201,512	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
10,708,810	9,723,429	11,960,670	<u>סה"כ הון</u>
32,056,387	29,779,328	35,114,114	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

28 בנובמבר, 2023

אסף נגר משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים	חי גאליס מנכ"ל	איתן בר זאב יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	-------------------	---------------------------------	----------------------------

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	מבוקר				
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
1,674,136	433,206	498,896	1,232,593	1,418,246	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
474,707	139,456	133,432	360,270	366,684	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,199,429	293,750	365,464	872,323	1,051,562	
71,759	33,527	104,028	60,210	131,257	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
91,536	57,903	128,821	81,530	151,341	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(19,777)	(24,376)	(24,793)	(21,320)	(20,084)	
203,929	53,365	66,200	129,496	166,651	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
203,295	53,141	65,003	129,147	166,023	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
634	224	1,197	349	628	
-	-	5,194	-	11,128	הכנסות מפעילות מלונאות
-	-	3,659	-	8,236	הוצאות בגין תפעול פעילות מלונאות
-	-	1,535	-	2,892	
1,180,286	269,598	343,403	851,352	1,034,998	רווח גולמי
221,423	60,905	28,570	186,889	95,450	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,121,798	250,566	188,839	847,893	241,534	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
51,335	13,708	17,120	36,590	41,388	הוצאות מכירה ושיווק
204,871	79,567	44,921	161,181	136,924	הוצאות הנהלה וכלליות
5,987	1,609	1,645	4,726	4,717	פחת והפחתות
98,222	(194)	961	100,644	20,337	הכנסות (הוצאות) אחרות
2,359,536	485,991	498,087	1,784,281	1,209,290	רווח תפעולי
734,719	221,833	217,004	679,081	607,632	הוצאות מימון
92,861	11,959	7,403	36,024	98,479	הכנסות מימון
1,717,678	276,117	288,486	1,141,224	700,137	רווח לפני מסים על הכנסה
(306,204)	(38,602)	(55,620)	(183,453)	(119,292)	מסים על הכנסה
1,411,474	237,515	232,866	957,771	580,845	רווח נקי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)			

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים (נטו ממס)

578,267	(268,749)	56,122	62,548	672,164	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
4,727	(3,038)	699	(684)	6,177	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
113,033	36,361	(13,303)	107,418	(13,492)	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
696,027	(235,426)	43,518	169,282	664,849	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

2,107,501      2,089      276,384      1,127,053      1,245,694      סה"כ רווח כולל

רווח נקי מיוחס ל:

1,204,889	212,345	208,318	774,197	522,745	בעלי מניות החברה
206,585	25,170	24,548	183,574	58,100	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,411,474	237,515	232,866	957,771	580,845	

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

1,742,272	9,346	240,497	859,429	1,080,436	בעלי מניות החברה
365,229	(7,257)	35,887	267,624	165,258	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,107,501	2,089	276,384	1,127,053	1,245,694	

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)

54.01	9.05	8.49	35.59	21.63	רווח נקי בסיסי
53.04	8.92	8.44	34.84	21.49	רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
193	71,901	4,288,063	93,389	9,330	92,901	(471,356)	(2,773)	5,329,157	9,410,805	1,298,005	10,708,810
-	-	-	-	-	-	-	-	522,745	522,745	58,100	580,845
-	-	-	(12,037)	-	-	-	-	-	(12,037)	(1,455)	(13,492)
-	-	-	-	-	-	6,177	-	-	6,177	-	6,177
-	-	-	-	-	-	563,551	-	-	563,551	108,613	672,164
-	-	-	(12,037)	-	-	569,728	-	522,745	1,080,436	165,258	1,245,694
-	-	-	-	-	18,542	-	-	-	18,542	157	18,699
2	(71,901)	117,183	-	-	(832)	-	-	-	44,452	-	44,452
4	-	169,311	-	-	-	-	35,608	-	204,923	(257,468)	(52,545)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,440)	(4,440)
199	-	4,574,557	81,352	9,330	110,611	98,372	32,835	5,851,902	10,759,158	1,201,512	11,960,670

יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)  
 סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):  
 הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ  
 סה"כ רווח (הפסד) כולל עלות תשלום מבוסס מניות  
 הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)  
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה  
 יציאה משליטה ומעבר לשיטת השווי המאזני  
 יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	הון מניות	
בלתי מבוקר												
אלפי ש"ח												
8,573,663	1,928,240	6,645,423	4,124,268	(30,324)	(615,880)	32,570	9,330	9,769	3,043,638	71,915	137	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)
957,771	183,574	774,197	774,197	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
107,418	28,585	78,833	-	-	-	-	-	78,833	-	-	-	הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
(684)	-	(684)	-	-	(684)	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
62,548	55,465	7,083	-	-	7,083	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ סה"כ רווח כולל
1,127,053	267,624	859,429	774,197	-	6,399	-	-	78,833	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה) דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
64,377	8,279	56,098	-	-	-	56,098	-	-	-	-	-	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,242,400	-	1,242,400	-	-	-	(1,843)	-	-	1,244,201	(14)	56	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(13,328)	(13,328)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
88,611	88,611	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,359,347)	(1,077,659)	(281,688)	-	27,551	(309,239)	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022
9,723,429	1,201,767	8,521,662	4,898,465	(2,773)	(918,720)	86,825	9,330	88,602	4,287,839	71,901	193	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
194	71,901	4,319,727	93,230	9,330	105,145	54,315	(2,436)	5,643,584	10,294,990	1,421,187	11,716,177
-	-	-	-	-	-	-	-	208,318	208,318	24,548	232,866
-	-	-	(11,878)	-	-	-	-	-	(11,878)	(1,425)	(13,303)
-	-	-	-	-	-	699	-	-	699	-	699
-	-	-	-	-	-	43,358	-	-	43,358	12,764	56,122
-	-	-	(11,878)	-	-	44,057	-	208,318	240,497	35,887	276,384
-	-	-	-	-	5,466	-	-	-	5,466	-	5,466
1	(71,901)	85,519	-	-	-	-	-	-	13,619	-	13,619
4	-	169,311	-	-	-	-	35,271	-	204,586	(255,562)	(50,976)
199	-	4,574,557	81,352	9,330	110,611	98,372	32,835	5,851,902	10,759,158	1,201,512	11,960,670

יתרה ליום 1 ביולי, 2023  
 סה"כ רווח נקי  
 רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):  
 הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ סה"כ רווח (הפסד) כולל עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)  
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה  
 יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
137	71,901	3,044,721	57,600	9,330	45,456	(417,242)	(54,288)	4,686,120	7,443,735	2,231,135	9,674,870
-	-	-	-	-	-	-	-	212,345	212,345	25,170	237,515
-	-	-	31,002	-	-	-	-	-	31,002	5,359	36,361
-	-	-	-	-	-	(3,038)	-	-	(3,038)	-	(3,038)
-	-	-	-	-	-	(230,963)	-	-	(230,963)	(37,786)	(268,749)
-	-	-	31,002	-	-	(234,001)	-	212,345	9,346	(7,257)	2,089
-	-	-	-	-	42,247	-	-	-	42,247	6,206	48,453
56	-	1,243,118	-	-	(878)	-	-	-	1,242,296	-	1,242,296
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,008)	(1,008)
-	-	-	-	-	-	(267,477)	51,515	-	(215,962)	(1,027,309)	(1,243,271)
193	71,901	4,287,839	88,602	9,330	86,825	(918,720)	(2,773)	4,898,465	8,521,662	1,201,767	9,723,429

יתרה ליום 1 ביולי, 2022  
 סה"כ רווח נקי  
 רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):  
 הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ סה"כ רווח כולל  
 עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)  
 דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה  
 יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
137	71,915	3,043,638	9,769	9,330	32,570	(615,880)	(30,324)	4,124,268	6,645,423	1,928,240	8,573,663
-	-	-	-	-	-	-	-	1,204,889	1,204,889	206,585	1,411,474
-	-	-	83,620	-	-	-	-	-	83,620	29,413	113,033
-	-	-	-	-	-	449,036	-	-	449,036	129,231	578,267
-	-	-	-	-	-	4,727	-	-	4,727	-	4,727
-	-	-	83,620	-	-	453,763	-	1,204,889	1,742,272	365,229	2,107,501
-	-	-	-	-	62,397	-	-	-	62,397	8,279	70,676
56	(14)	1,244,425	-	-	(2,066)	-	-	-	1,242,401	-	1,242,401
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,659)	(14,659)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88,575	88,575
-	-	-	-	-	-	(309,239)	27,551	-	(281,688)	(1,077,659)	(1,359,347)
193	71,901	4,288,063	93,389	9,330	92,901	(471,356)	(2,773)	5,329,157	9,410,805	1,298,005	10,708,810

יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)  
 סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):  
 הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני  
 סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה) דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה  
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		בלתי מבוקר
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	אלפי ש"ח				
1,411,474	237,515	232,866	957,771	580,845	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
					רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
306,204	38,602	55,620	183,453	119,292	מסים על הכנסה
423,662	96,456	177,761	346,889	448,469	הוצאות ריבית, נטו
(12,090)	1,536	(2,448)	(6,426)	(11,373)	שערוך פקדונות וניירות ערך
70,676	48,453	5,466	64,377	18,699	עלות תשלום מבוסס מניות
(221,423)	(60,905)	(28,570)	(186,889)	(95,450)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
4,444	14	74	3	536	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
10,066	2,547	1,961	7,439	5,727	פחת והפחתות
(1,121,798)	(250,566)	(188,839)	(847,893)	(241,534)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
937	437	642	443	317	השפעת מיצוע הכנסות
341,670	72,295	52,885	276,865	231,201	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ואחרים
(136,796)	29,383	(26,920)	(11,937)	(174,710)	שינוי ביתרות בין-חברתיות ושערוך הלוואות לחברות מוחזקות
(1,583)	197	(650)	2,043	3,219	שערוך התחייבויות אחרות
641	111	210	591	505	שחיקה של חכירה
(87,377)	-	-	(87,377)	-	רווח מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
31,431	31,431	28,015	31,431	28,015	הפסד מירידת ערך מלאי בנינים ומקרקעין
(391,336)	9,991	75,207	(226,988)	332,913	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(17,043)	(4,989)	(9,972)	(225)	5,915	ירידה (עלייה) בשוכרים
(34,204)	19,228	(15,091)	(32,084)	(51,778)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(90,784)	(39,772)	(5,805)	(81,698)	(26,042)	שינוי במלאי מקרקעין
(26,299)	6,330	83,473	(11,194)	69,154	שינוי במלאי בנינים למכירה
73,002	28,706	(600)	76,711	(13,622)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
201,623	71,298	(54,972)	214,965	31,509	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
106,295	80,801	(2,967)	166,475	15,136	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(391,791)	(82,635)	(129,461)	(264,145)	(355,261)	ריבית ששולמה
10,006	2,845	5,345	3,799	19,826	ריבית שהתקבלה
(56,341)	(9,831)	(15,236)	(45,313)	(50,878)	מסים ששולמו
5,536	2	-	4,134	16,931	מסים שהתקבלו
(432,590)	(89,619)	(139,352)	(301,525)	(369,382)	
693,843	238,688	165,754	595,733	559,512	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
25,518	(14,057)	(64,113)	12,893	(108,220)
(8,268)	(2,891)	(1,729)	(6,982)	(5,406)
(123,013)	(78,829)	(7,410)	(107,884)	(119,825)
(143,794)	(6,824)	(10,285)	(80,850)	(43,378)
-	-	-	-	(45,813)
168,146	22,228	-	99,960	35,972
(1,311,809)	(280,745)	(412,432)	(847,657)	(1,303,626)
(80,703)	(2,602)	-	(80,646)	(1,628)
(135,239)	(50,830)	-	(126,364)	-
(206,799)	(43,753)	(39,613)	(116,383)	(133,854)
84,128	3,135	756	4,517	1,431
(114,986)	(52,739)	(7,089)	(154,553)	(45,973)
262,557	7,178	6,248	255,446	12,310
(205,008)	-	(17,000)	(205,008)	(17,822)
799,410	-	27,682	755,088	138,036
(908,645)	(97,655)	(60,827)	(557,994)	(311,043)
(1,898,505)	(598,384)	(585,812)	(1,156,417)	(1,948,839)
(5,961)	(1,984)	(2,145)	(4,977)	(6,065)
147	36	13,623	140	44,456
(952,670)	(249,475)	(141,601)	(857,216)	(938,072)
88,575	-	-	88,611	-
17,465	877	791	4,832	3,350
3,028,623	431,441	285,096	1,126,504	1,002,487
(2,549,064)	(294,790)	(136,495)	(1,061,516)	(221,183)
192,492	54,535	139,391	10,863	111,633
(959)	480	719	(218)	1,466
(116,076)	-	(50,999)	(116,076)	(52,601)
1,870,272	328,863	757,817	1,604,000	956,295
(13,997)	(1,008)	-	(12,666)	-
1,558,847	268,975	866,197	782,281	901,766

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים  
בנקאיים, נטו

השקעה ברכוש קבוע, נטו

מתן הלוואות לחברות אשר מטופלות לפי שיטת  
השווי המאזני, נטו

השקעה בפקדונות לזמן ארוך, נטו

רכישת/מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה  
(א)

דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי  
המאזני

השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח ובמלאי קרקעות  
מימוש עסקאות הגנה, נטו

מסים בגין נדל"ן להשקעה

השקעה בנכסי BOT

תקבולים בגין הסכם זכיון לזמן ארוך

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

פרעון הלוואות לזמן ארוך

השקעה בחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי  
המאזני

מימוש נדל"ן להשקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תשלום בגין חכירה

הנפקת מניות ואופציות

פרעון אגרות חוב

הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי  
המאזני

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
ואחרים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
ואחרים

קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים  
ואחרים, נטו

פקדונות משוכרים, נטו

רכישת חלק מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
90,777	(15,651)	12,891	57,336	60,690	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
444,962	(106,372)	459,030	278,933	(426,871)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,601,134	1,986,439	1,160,195	1,601,134	2,046,096	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
2,046,096	1,880,067	1,619,225	1,880,067	1,619,225	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
					(א) <u>רכישת/מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה</u>
					<u>נכסים והתחייבויות ליום הרכישה:</u>
-	-	-	-	(1,163)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	-	-	46,976	רכוש קבוע
-	-	-	-	45,813	
					(ב) <u>פעילות מהותית שלא במזומן</u>
-	-	-	-	111,564	מיזוג פעילות אנרגיה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני כנגד גריעת רכוש קבוע וחברות כלולות אחרות
1,242,400	1,242,400	169,311	1,242,400	169,311	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה כנגד הנפקת מניות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,857 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר בדוחות סולו בסך של כ-489 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר המאוחד מקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-1,642 מיליון ש"ח, כאשר גרעון זה ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-259 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה ז' אשר עתידות להיפרע בחודש מאי 2024 ובהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח אשר עתידה להיפרע במהלך מרס 2024. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

(א) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2024, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 כל מסגרת האשראי פנויה. בנוסף, בנק מסחרי העמיד לחברה קו אשראי בהיקף של 133 מיליון ש"ח עד למרס 2024 כאשר נכון למועד הדוחות הכספיים גם כל מסגרת זו פנויה.

(ב) לתאריך הדיווח לחברה נכסים פנויים משעבוד (ללא אפי נכסים) בשווי כולל של כ-4,481 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,923 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

(ג) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור ולטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ז'), לחברה החזקה נוספת בכ-14.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-1,911 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 30 בספטמבר, 2023). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

(ד) לחברה צפוי תזרים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה.

להערכת הנהלת החברה, קווי האשראי הפנויים, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, היכולת למחזר את החוב בגין ההלוואות שסווגו לזמן קצר, ובתוספת תזרים מזומנים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

ג. בעקבות מתקפת טרור של ארגון החמאס על מדינת ישראל, ביום 7 באוקטובר, 2023 הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"). במסגרת המלחמה פונו עשרות אלפי אנשים מבתיהם בישובים בעוטף עזה ואזור הדרום וביישובים בצפון הארץ.

בעקבות המלחמה ניכרה השפעה על המשק הישראלי בכלל ושוק ההון בפרט, בין היתר, בירידות שערים בבורסה, בפיחות בשער השקל אל מול מטבעות זרים, בירידת תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל, על ידי חברת הדירוג הבינלאומית S&P מיציבה לשלילית ועוד. כמו כן, צפויות להיות השלכות כלכליות מהותיות נוספות, בין היתר בשל קיטון בהיקפי הפעילות במשק כתוצאה מגיוס המילואים בהיקף ניכר, הגבלת כמות עובדים ומניעת כניסתם של עובדים פלסטינאיים לאתרי הבניה אשר עשויה לגרום לעיכוב במועדי אכלוס וכן לגידול בעלויות ההקמה, פינוי תושבים מאזורים מסוכנים, השבתת מערכת החינוך ועוד.

יצוין כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך ייזום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של הנכסים הקיימים.

באור 1: - כללי (המשך)

החברה נקטה בצעדים משמעותיים לתמיכה בחיזוק החוסן של שוכריה, ופעלה לייצור מנגנון הקלות שיסייע להם לשמור על יציבות, וזאת מתוך הסתכלות ארוכת טווח ורצון להבטיח את יכולת השוכרים לשוב לתפקוד מרבי בהקדם. עבור כלל השוכרים, למעט שוכרים חיוניים שפועלים כסדרם, שכ"ד הבסיסי בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023 יבוטל והשוכרים ישלמו שכ"ד על פי אחוז מהפדיון לפי חוזה השכירות של כל שוכר. לחברה הזכות לבצע השוואת עומסים לפני ואחרי המלחמה על מנת לבדוק פגיעה ממשית בעסקי השוכרים ולדרוש השלמת שכר דירה על החודשים אוקטובר-נובמבר, 2023 לפי העניין.

החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידיה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כי למלחמה צפויה השפעה לא מהותית על תוצאות פעילותה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה של החברה (למעט ההשפעות שפורטו לעיל) בין היתר לאור התנודתיות החרפה בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה והשפעותיה על תחומי הפעילות של החברה.

ד. במהלך השנים 2014-2021 שיעורי האינפלציה בישראל היו נמוכים ביותר ולעיתים אף שליליים. הפעילות הכלכלית בשנת 2022 התאפיינה בהמשך התאוששות ממגפת הקורונה ובגל התייקרויות מחירי אנרגיה וסחורות ולהאצה בשיעור האינפלציה בישראל, כך שבשנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-5.3%. בניסיון לרסן את עליית המחירים ובהמשך להעלות את הריבית של הבנקים המרכזיים באירופה ובארה"ב, בחודש אפריל 2022 החל בנק ישראל להעלות את הריבית והיא הועלתה במספר פעימות עד לרמתה הנוכחית העומדת על 4.75%.

לקבוצה הלוואות ואגרות חוב הצמודות למדד וכן נושאות ריבית שנתית הצמודה גם היא למדד. כמו כן הסכמי השכירות והניהול של הקבוצה צמודים אף הם למדד. נוכח העובדה שרובן המכריע של ההתחייבויות הפיננסיות שנטלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם הכנסותיה, עלייה באינפלציה תגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ובהיקף התחייבויותיה אך מנגד ירשם גידול בהכנסותיה שיכול שיביא לשערוך חיובי בנכסי החברה באופן שיצמצם את ההשפעה על תוצאות החברה.

השווי ההוגן של נכסי הקבוצה נקבע בין היתר, על ידי קביעת שיעורי היוון המשמשים להיוון תזרימי המזומנים העתידיים בנכסיה. לקבוצה חשיפה לשינויים בשיעורי ההיוון, המשופעים, בין היתר, מהריבית חסרת סיכון במשק. בהקשר זה יצוין כי המרווח בין שיעור ההיוון המשוקלל אל מול עלות החוב המשוקללת ואל מול עלות הגיוס השולית הנוכחית של החברה, נותר מספק.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

#### א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים למעט האמור להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים**

**1. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות**

בחדש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

**2. תיקון ל- IAS 12, מסים על הכנסה**

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה (להלן – IAS 12 או התיקון) אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן – החריג) במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן - התיקון). במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי

והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. התיקון מצמצם את תחולת החריג ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג. התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

**3. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית**

בחדש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותית" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותית" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1. התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה, אך החברה בוחנת את השלכות התיקון על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. תיקון לתקן 12 IAS, מיסים על הכנסה

בחודש מאי 2023 פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מיסים על הכנסה (להלן: "התיקון"), בעקבות רפורמת המס הבינלאומית של ה-OECD – BEPS Pillar Two (להלן: "Pillar 2" או "רפורמת המס הבינלאומית").

התיקון כולל:

(א) פטור זמני מנדטורי מיישום הוראות התקן עבור ההכרה והגילוי של נכסים והתחייבויות מיסים נדחים הנובעים מאימוץ כללי ה-Pillar 2 (להלן: "פטור זמני"); וכן  
(ב) דרישות גילוי ממוקדות עבור ישויות רב לאומיות המושפעות מרפורמת המס הבינלאומית.

הפטור הזמני המובא בסעיף (א) לעיל חל באופן מיידי ונדרש לתת גילוי על יישומו. יתר דרישות הגילוי הממוקדות, המוזכרות בסעיף (ב) לעיל, חלות על תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן, אך לא חלות על תקופות הביניים המסתיימות ביום 31 בדצמבר 2023 או לפני כן.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה מאחר שהקבוצה אינה בתחולת רפורמת המס הבינלאומית שכן הכנסותיה נמוכות מ-750 מיליון אירו לשנה.

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים

בחודש מאי 2023 פרסם ה-IASB תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "התיקונים"), בכדי להבהיר את המאפיינים של הסדרי מימון ספקים ולדרוש גילוי נוסף להסדרים אלו.

דרישות הגילוי בתיקונים נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את ההשפעות של הסדרי מימון ספקים על התחייבויותיה של הישות וכן על תזרימי המזומנים והחשיפה של הישות לסיכון נזילות.

התיקונים יישמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן. אימוץ מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי.

להערכת החברה, לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 3-- אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. בשנים האחרונות לחברה פעילות בתחום האנרגיה המתחדשת בעיקר באמצעות הפעלת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות מרכזי הקניות המנוהלים על-ידיה.

מתוך צעד אסטרטגי המשלב ניצול כלכלי של פוטנציאל הגגות הנרחב ומיצוב החברה כחברה ירוקה, הנעזרת באנרגיית השמש לשם ייצור חשמל וחיסכון באנרגיה, החברה פעלה לארגון מחדש של נכסי האנרגיה שברשותה באמצעות חברה ייעודית שתרכז את פעילות החברה בתחום, יחד עם חברת מגה אור החזקות בע"מ, בדרך של מיזוג נכסי האנרגיה שברשותה וברשות מגה אור החזקות לחברה הייעודית כאמור.

ביום 30 במרס, 2022 התקשרה ביג אנרגיה ירוקה בע"מ (להלן - "החברה הקולטת") עם מגה אור אנרגיה ירוקה בע"מ (להלן - "חברת היעד") בהסכם מיזוג (להלן - "הסכם המיזוג") אשר על פיו יבוצע

שינוי מבנה באופן שבו תרוכז הפעילות המועברת (כהגדרתה בהסכם במיזוג) מחברת היעד, כאשר שינוי המבנה והמיזוג האמור יעשו ללא תמורה ובהתאם לסעיפי 103-104 לפקודת מס הכנסה. המיזוג בוצע בפטור ובכפוף לאישור של רשויות המס. ביום 23 במרס, 2023 התקבל אישור בית המשפט לביצוע ההעברה ובכך למעשה הושלמו כל התנאים המתלים לקיום הסכם המיזוג והחברה ומגה אור החזקות בע"מ מחזיקים בחברה הקולטת בחלקים שווים (50% כל אחת), בהתאם לכך החברה הקולטת מהווה עסקה משותפת המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני בדוחות של החברה.

החברה הקולטת עוסקת, באמצעות חברות ושותפויות המוחזקות על ידה (להלן - הקבוצה), ביזום, הקמה, ניהול ותפעול של ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, בעיקר אנרגיה פוטו-וולטאית וחוות רוח.

כתוצאה מגריעת הפעילות (טרום המיזוג) בספרי החברה ורישום המכירה בהתאם לשווי ההוגן שלה, הכירה החברה ברווח בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח שהוכר בסעיף הכנסות אחרות.

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של החלק שנרכש נקבע על סך של כ-117 מיליון ש"ח על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות יבוצעו בדרך של הצגה מחדש של מספרי השוואה שדווחו בעבר בהתאם למדידה הארעית.

ב. במהלך חודש ינואר, 2023 חברת הבת האמריקאית השלימה את מכירת מלוא אחזקותיה (100%) במרכז הקניות הפתוח CREEKWOOD COMMONS, בעיר קנזס סיטי, מיזורי. מחירי המכירה עבור 100% מהזכויות במרכז נקבע על 31 מיליון דולר, כאשר שווי הנכס בספרי החברה עומד על 28 מיליון דולר. מסכום התמורה כאמור הופחתו כ-1.9 מיליון דולר בגין תשלומים שחברת הבת אמורה לשלם לשוכר עוגן חדש. המרכז כולל שטח של כ-19,000 מ"ר ובשיעור תפוסה כולל של כ-95.1%. בגין המרכז לא עומדת הלוואה, כך שהתזרים שנבע לחברת הבת מהמכירה לפני עלויות נלוות הינו כ-29.1 מיליון דולר.

מכירת המרכז תואמת את אסטרטגיית החברה למימוש אחזקותיה בארה"ב.

ג. בחודש ינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הענקה של 19,000 אופציות לנושאי משרה בחברה ("הניצעים").

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

מחיר המניה - 320.5 ש"ח

מחיר המימוש - 320.5 ש"ח.

שיעור הריבית חסרת הסיכון - 3.44%

סטיית תקן - 30.27%

השווי ההוגן כולל של האופציות ליום הענקה הסתכם לכ-1,694 אלפי ש"ח.

לפרטים אודות הקצאת אופציות נוספת שביצעה החברה, ראה ביאורים לאחר תאריך המאזן.

ד. במהלך התקופה חתמה החברה על מימון מחדש של הלוואות ליווי שהועמדו לחברה כנגד הנכס בגלילות, כאשר מועד פרעון נדחה לנובמבר 2025 וכן מסגרת האשראי הוגדלה לכ-1,520 מיליון ש"ח (כ-712 מיליון ש"ח, חלק החברה).

ה. חברת הבת, אפי נכסים, ביצעה ברבעון ראשון לשנת 2023 הערכות שווי, על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים, למרבית נכסיה המניבים באירופה, וזאת בשל עליה בשיעורי הריבית באירופה ולהמשך מגמת עליית האינפלציה במדינות הפעילות. כמו כן, ברבעון השלישי לשנת 2023 בוצעה הערכת שווי נוספת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים לנכסים אלו. בעקבות זאת, רשמה חברת הבת בדוחותיה הכספיים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 הפסד מירידת ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של 58,628 אלפי ש"ח ורווח בסך של 95,924 אלפי ש"ח, בהתאמה, וכן רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו בסך של 53,234 אלפי ש"ח ורווח בסך של כ-24,151 אלפי ש"ח, בהתאמה.

באור 4: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים

להלן תמצית נתוניה הכספיים של חברות הפרויקטים, כפי שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בתקופות להלן:

א.1 מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרויקט HVAC באלפי אירו:

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2022	2023	2022
	בלתי מבוקר		מבוקר
<b>נכסים שוטפים</b>			
חייבים ויתרות חובה	337	769	428
מזומנים ושווי מזומנים	419	597	217
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>756</b>	<b>1,366</b>	<b>645</b>
<b>נכסים שאינם שוטפים</b>			
רכוש קבוע	53	54	61
נדל"ן להשקעה בפיתוח	1,194	-	1,194
נדל"ן להשקעה	20,200	17,975	20,200
<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>	<b>21,447</b>	<b>18,029</b>	<b>21,455</b>
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>22,203</b>	<b>19,395</b>	<b>22,100</b>
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
ספקים, זכאים ויתרות זכות	487	654	273
הלוואות מחברות קשורות	309	453	592
<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>	<b>796</b>	<b>1,107</b>	<b>865</b>
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>			
הלוואות מחברות קשורות	6,454	7,109	7,109
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	135	93	80
<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>	<b>6,589</b>	<b>7,202</b>	<b>7,189</b>
<b>סה"כ הון והתחייבויות</b>	<b>22,203</b>	<b>19,395</b>	<b>22,100</b>

באור 4: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים (המשך)

א.2 מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת הפרויקט HVAC באלפי אירו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		סעיף
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
1,512	387	388	1,075	1,252	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
1,712	(964)	(111)	(1,004)	(158)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
32	7	12	21	29	הוצאות הנהלה וכלליות
9	-	-	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
3,201	(584)	265	50	1,065	רווח תפעולי
(300)	(53)	(69)	(158)	(214)	הוצאות מימון, נטו
2,901	(637)	196	(108)	851	רווח לפני מסים על הכנסה
(50)	52	(26)	-	(78)	מסים על ההכנסה
2,851	(585)	170	(108)	773	רווח נקי (הפסד) לתקופה
<u>תוצאות הפעילות</u>					
1,155	343	330	996	1,032	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(1,110)	(552)	(140)	(572)	(148)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(302)	-	(201)	(301)	(682)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(257)	(209)	(11)	123	202	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
474	806	430	474	217	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
217	597	419	597	419	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה



באור 4: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים (המשך)

ב.1 מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרויקט SEK באלפי אירו:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		סעיף
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<u>נכסים שוטפים</u>
898	759	966	חייבים ויתרות חובה
512	413	753	מזומנים ושווי מזומנים
<u>1,410</u>	<u>1,172</u>	<u>1,719</u>	<u>סה"כ נכסים שוטפים</u>
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
87	90	85	רכוש קבוע
1,200	-	7,965	נדל"ן להשקעה בפיתוח
50,000	48,080	50,000	נדל"ן להשקעה
<u>51,284</u>	<u>48,170</u>	<u>58,050</u>	<u>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</u>
<u>52,694</u>	<u>49,342</u>	<u>59,769</u>	<u>סה"כ נכסים</u>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
298	251	2,476	ספקים, זכאים ויתרות זכות
1,216	918	1,567	הלוואות מחברות קשורות
<u>1,514</u>	<u>1,169</u>	<u>4,043</u>	<u>סה"כ התחייבויות שוטפות</u>
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
20,149	20,799	23,193	הלוואות מחברות קשורות
354	339	356	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>20,503</u>	<u>21,138</u>	<u>23,549</u>	<u>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</u>
<u>52,694</u>	<u>49,342</u>	<u>59,769</u>	<u>סה"כ הון והתחייבויות</u>

באור 4: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים (המשך)

2.2 מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת הפרויקט SEK באלפי אירו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		סעיף
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
4,033	999	1,043	2,964	3,051	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
2,936	(11)	(85)	(68)	(981)	הוצאות הנהלה וכלליות
68	13	21	44	47	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
-	4	(17)	-	(4)	
6,901	979	920	2,852	2,019	רווח תפעולי
(845)	(155)	(167)	(446)	(223)	הוצאות מימון, נטו
6,056	824	753	2,406	1,796	רווח לפני מסים על הכנסה
(80)	(36)	(63)	(70)	(295)	מסים על ההכנסה
5,976	788	690	2,336	1,501	רווח נקי לתקופה
					<u>תוצאות הפעילות</u>
3,086	654	1,737	2,355	2,822	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(60)	(53)	(2,600)	(60)	(5,751)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(3,411)	(634)	1,370	(2,779)	3,170	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(385)	(33)	507	(484)	241	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
897	446	246	897	512	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
512	413	753	413	753	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 4: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים (המשך)

1.ג מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרויקט NEPI באלפי אירו:

ליום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	ליום 30 בספטמבר		סעיף
	2022	2023	
	בלתי מבוקר		
			<u>נכסים שוטפים</u>
384	301	257	חייבים ויתרות חובה
179	201	94	מזומנים ושווי מזומנים
563	502	351	<u>סה"כ נכסים שוטפים</u>
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
14,350	12,550	14,000	נדל"ן להשקעה
-	-	1,258	נדל"ן להשקעה בפיתוח
7	7	6	רכוש קבוע
14,357	12,557	15,264	<u>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</u>
14,920	13,059	15,615	<u>סה"כ נכסים</u>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
172	143	595	ספקים, זכאים ויתרות זכות
671	506	588	הלוואות מחברות קשורות
843	649	1,183	<u>סה"כ התחייבויות שוטפות</u>
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
11,461	11,572	11,173	הלוואות מחברות קשורות
57	57	90	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
11,518	11,629	11,263	<u>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</u>
14,920	13,059	15,615	<u>סה"כ הון והתחייבויות</u>

באור 4: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים (המשך)

2.ג מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת הפרויקט NEPI באלפי אירו :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		סעיף
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
1,176	315	301	869	866	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,551	(10)	(18)	(154)	(56)	הוצאות הנהלה וכלליות
17	-	3	10	7	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1	2	-	1	-	רווח תפעולי
2,711	303	280	704	803	
(453)	(75)	(70)	(248)	(80)	הוצאות מימון, נטו
2,258	228	210	456	723	רווח לפני מסים על הכנסה
(20)	39	(38)	(4)	(114)	מסים על ההכנסה
2,238	189	172	460	609	רווח נקי (הפסד) לתקופה
<u>תוצאות הפעילות</u>					
591	191	363	403	807	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(203)	-	(482)	(108)	(592)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(475)	(145)	-	(360)	(300)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(87)	46	(119)	(65)	(85)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
266	155	213	266	179	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
179	201	94	201	94	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 5: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM), לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי הינו מנכ"ל החברה.

בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי אזורים גיאוגרפיים בהתאם למיקום הנכסים ולה שלושה מגזרי פעילות כדלקמן: ישראל, מזרח אירופה ומדינות הבלקן וכן מגזר נוסף המבטא את פעילות אפי נכסים.

בהמשך לאמור בביאור 1ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022, מגזר ארצות הברית אינו מהווה עוד מגזר בר דיווח ולכן נכלל במסגרת מגזר "אחרים". כמו כן, לאור רכישת הנכסים בפולין במונטנגרו במהלך שנת 2023, פעילות סרביה נכללת במגזר מזרח אירופה ומדינות הבלקן יחד עם הנכסים בפולין ובמונטנגרו.

ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של האזורים הגיאוגרפיים שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

החברה מדווחת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי כאמור לפי חלקה היחסי ב- EBITDA של חברות הקבוצה כמפורט להלן.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ישראל	הבלקן ומדינות אירופה מזרח	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2023</u>						
451,451	297,646	846,327	73,896	57,962	1,727,282	הכנסות מחיצוניים
765	-	-	-	(765)	-	הכנסות בין-מגזריות
452,216	297,646	846,327	73,896	57,197	1,727,282	סה"כ הכנסות
304,183	140,739	396,953	32,899	(17,385)	857,389	רווח מגזרי (EBITDA) שערון נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
					241,534	פחת והפחותות
					(5,420)	הוצאות מימון, נטו
					(509,153)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					95,450	הכנסות אחרות
					20,337	רווח לפני מסים על הכנסה
					700,137	

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	ארה"ב	סרביה	אפי נכסים	התאמות	סה"כ
בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
434,722	104,713	125,084	617,912	139,868	1,422,299
627	-	-	-	(627)	-
435,349	104,713	125,084	617,912	139,241	1,422,299
295,456	60,474	88,564	205,837	5,963	656,294
847,893					847,893
(7,439)					(7,439)
(643,057)					(643,057)
					186,889
					100,644
					1,141,224

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2022

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי (EBITDA)

שערוך נדל"ן להשקעה

ונדל"ן להשקעה בפיתוח

פחת והפחתות

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי

חברות המטופלות לפי

שיטת השווי המאזני, נטו

הכנסות אחרות

רווח לפני מסים על

הכנסה

ישראל	מזרח אירופה ומדינות הבלקן	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ
בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
152,891	165,622	313,089	25,726	16,990	674,318
288	-	-	-	(288)	-
153,179	165,622	313,089	25,726	16,702	674,318
98,946	50,816	132,601	11,181	(11,983)	281,561
188,839					188,839
(1,844)					(1,844)
(209,601)					(209,601)
					28,570
					961
					288,486

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2023

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי (EBITDA)

שערוך נדל"ן להשקעה

ונדל"ן להשקעה בפיתוח

פחת והפחתות

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות

המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני, נטו

הכנסות אחרות

רווח לפני מסים על הכנסה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	ארה"ב	סרביה	אפי נכסים	התאמות	סה"כ	
						לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2022
149,580	27,813	45,512	274,408	22,785	520,098	הכנסות מחיצוניים
191	-	-	-	(191)	-	הכנסות בין-מגזריות
149,771	27,813	45,512	274,408	25,594	520,098	סה"כ הכנסות
99,929	14,373	32,098	48,878	(18,017)	177,261	רווח מגזרי (EBITDA)
						שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח פחת והפחתות
						הוצאות מימון, נטו חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו הוצאות אחרות
250,566					250,566	רווח לפני מסים על הכנסה
(2,547)					(2,547)	
(209,874)					(209,874)	
60,905					60,905	
(194)					(194)	
276,117					276,117	

ישראל	ארה"ב	סרביה	אפי נכסים	התאמות	סה"כ	
						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022
587,096	129,797	178,864	892,527	161,540	1,949,824	הכנסות מחיצוניים
901	-	-	-	(901)	-	הכנסות בין-מגזריות
587,997	129,797	178,864	892,527	160,639	1,949,824	סה"כ הכנסות
399,872	72,660	126,066	327,238	1,877	927,713	רווח מגזרי (EBITDA)
						שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח השקעה בנדל"ן להשקעה פחת והפחתות
						הוצאות מימון, נטו הוצאות אחרות
1,121,798					1,121,798	רווח לפני מסים על הכנסה
(9,620)					(9,620)	
(641,858)					(641,858)	
98,222					98,222	
221,423					221,423	
1,717,678					1,717,678	

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

(\*) להלן פילוח הכנסות ו-EBITDA בגין מגזרי הפעילות של חברת הבת, אפי נכסים, לפי מיקום גאוגרפי:

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
לא מבוקר						
אלפי ש"ח						

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2023

249,989	78,495	102,074	45,704	335,108	34,957	846,327
58,118	40,322	64,632	18,104	213,356	2,421	396,953

סה"כ הכנסות רווח מגזרי (EBITDA)

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
לא מבוקר						
אלפי ש"ח						

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2022

177,057	56,816	65,077	29,988	256,109	32,865	617,912
26,768	27,865	33,653	16,637	129,585	(28,671)	205,837

סה"כ הכנסות רווח מגזרי (EBITDA)

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
לא מבוקר						
אלפי ש"ח						

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2023

98,535	27,048	39,277	16,297	122,665	9,267	313,089
23,233	14,911	23,798	4,822	62,960	2,877	132,601

סה"כ הכנסות רווח מגזרי (EBITDA)

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
לא מבוקר						
אלפי ש"ח						

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2022

80,937	25,208	29,123	11,725	109,952	17,463	274,408
671	12,033	12,509	6,521	38,010	(20,867)	48,877

סה"כ הכנסות רווח מגזרי (EBITDA)



באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
מבוקר						
אלפי ש"ח						
<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>						
<b>31 בדצמבר, 2022</b>						
<b>סה"כ הכנסות</b>						
272,815	76,856	90,457	41,926	368,944	41,529	892,527
<b>רווח מגזרי (EBITDA)</b>						
43,056	38,086	50,118	23,641	201,688	(29,352)	327,238

באור 6: - מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים אינו שונה מהותית בהשוואה לערך בספרים שהוצג בדוחות הכספיים, למעט השווי ההוגן של אגרות החוב כמפורט להלן:

ליום 30 בספטמבר, 2023		
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח		
10,967,293	11,869,572	אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

באור 7: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. ביום 9 בנובמבר, 2023, רכשה החברה 165,000 מניות של עצמה במחיר של ש"ח 304.77 למניה ובסך כולל של 50,288 אלפי ש"ח מחברת מגה אור החזקות בע"מ אשר לאותו מועד היתה בעלת עניין בחברה. המניות יירשמו בספרי החברה כמניות רדומות באוצר.

ב. ביום 28 בנובמבר, 2023, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 731,250 אופציות לעובדיה ונושאי משרה ("הניצעים") בחברה, בחברות בנות ובחברות קשורות של החברה, לרבות מנכ"ל, נושאי משרה ועובדים של אפי נכסים בע"מ, חברה בת של החברה.

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

- מחיר המימוש המקורי – 295.88 ש"ח.
- שיעור הריבית חסרת הסיכון – 4.05%.
- סטיית תקן – 33.95%.
- שיעור עזיבה – 6.7%.
- מקדם מימוש מוקדם – 1.9.

השווי הכולל של האופציות המוענקות מסתכם לכ-71,260 אלפי ש"ח.

באור 7: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות הראשונה"); 1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השנייה"); ו-1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השלישית").

מנת האופציות הראשונה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שנתיים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; מנת האופציות השנייה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; ומנת האופציות השלישית תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה.

**ביג מרכזי קניות בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה**

**ליום 30 בספטמבר, 2023**

**בלתי מבוקרים**

**עמוד**

2	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9-12	מידע נוסף

-----

## דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-3,197,835 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2023 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכמו לסך של כ-105,473 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

## דוח מיוחד לפי תקנה 138'ד

### נתונים כספיים ומידע כספי ביניים מתוך הדוחות הכספיים

#### ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד, המיוחסים לחברה, מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2023 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה 138'ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
904,547	573,877	547,762
116	115	80
15,178	11,617	13,569
38,705	43,312	38,340
958,546	628,921	599,751
369,562	360,858	391,842
10,622,296	10,036,289	11,951,305
4,348,939	4,240,298	4,492,359
1,682,789	1,556,497	2,196,641
13,994	14,479	9,608
10,598	10,518	10,661
17,048,178	16,218,939	19,052,416
18,006,724	16,847,860	19,652,167

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות בתאגידים בנקאיים  
שוכרים  
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

הלוואות וחייבים אחרים  
השקעה בחברות מוחזקות  
נדל"ן להשקעה  
נדל"ן להשקעה בפיתוח  
רכוש קבוע  
נכסים בלתי מוחשיים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
583,962	520,362	390,874
729,694	665,117	568,608
39,627	47,775	75,087
48,530	69,767	54,676
<u>1,401,813</u>	<u>1,303,021</u>	<u>1,089,245</u>
51,000	116,387	430,510
6,450,435	6,275,087	6,646,465
5,146	5,389	4,917
663	561	752
16,252	16,205	16,490
<u>670,610</u>	<u>609,548</u>	<u>704,630</u>
<u>7,194,106</u>	<u>7,023,177</u>	<u>7,803,764</u>
193	193	199
4,288,063	4,287,839	4,574,557
71,901	71,901	-
92,901	86,825	110,611
(471,356)	(918,720)	98,372
(2,773)	(2,773)	32,835
9,330	9,330	9,330
93,389	88,602	81,352
<u>5,329,157</u>	<u>4,898,465</u>	<u>5,851,902</u>
<u>9,410,805</u>	<u>8,521,662</u>	<u>10,759,158</u>
<u>18,006,724</u>	<u>16,847,860</u>	<u>19,652,167</u>

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים  
חלויות שוטפות של אגרות חוב  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים  
אגרות חוב  
פקדונות משוכרים  
התחייבויות בשל הטבות לעובדים  
התחייבות בגין חכירה  
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות  
פרמיה על מניות  
תקבולים על חשבון אופציות למניות  
קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות  
קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים  
קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה  
קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה  
קרן בגין עסקאות גידור  
יתרת רווח  
סה"כ הון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

28 בנובמבר, 2023			
אסף נגר	חי גאליס	איתן בר זאב	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל ואחראי תחום כספים	מנכ"ל החברה	יו"ר הדירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
423,865	107,687	110,128	313,398	325,939	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
94,841	23,338	25,907	69,544	73,273	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
329,024	84,349	84,221	243,854	252,666	רווח גולמי
438,863	82,981	51,811	295,752	145,648	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
24,337	6,799	7,624	17,566	15,986	הוצאות מכירה ושיווק
64,675	18,375	17,577	49,216	51,321	הוצאות הנהלה וכלליות
(36,942)	-	1,387	(37,694)	(13,901)	הוצאות (הכנסות) אחרות
1,383	337	372	1,044	1,107	פחת והפחתות
714,434	141,819	109,072	509,474	343,801	רווח תפעולי
366,939	157,284	76,190	406,970	196,693	הוצאות מימון
83,529	18,420	19,854	54,889	78,158	הכנסות מימון
865,968	204,891	166,927	649,021	335,440	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,296,992	207,846	219,663	806,414	560,706	רווח לפני מסים על ההכנסה (הטבת מס)
92,103	(4,499)	11,345	32,217	37,961	הוצאות מסים על ההכנסה
1,204,889	212,345	208,318	774,197	522,745	רווח נקי המיוחס לחברה
					<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
449,036	(230,962)	43,358	7,084	563,551	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
4,727	(3,038)	699	(684)	6,177	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
83,620	31,002	(11,878)	78,833	(12,037)	קרן בגין עסקאות גידור
537,383	(202,998)	32,179	85,233	557,691	
1,742,272	9,347	240,497	859,430	1,080,436	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
1,204,889	212,345	208,318	774,197	522,745	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
(1,000,027)	(130,463)	(163,504)	(608,300)	(375,910)	רווח נקי המיוחס לחברה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)
204,862	81,882	44,814	165,897	146,835	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
44,436	31	-	44,436	36	פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(1,943)	(499)	(104)	(1,818)	(218)	רכישת רכוש קבוע
(41,414)	(852)	(5,486)	(28,015)	(12,740)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(326,955)	(85,645)	(130,065)	(229,509)	(441,025)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(188)	(21)	(18)	(97)	(100)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(562,857)	(301,224)	(76,180)	(494,232)	(165,269)	השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה לזמן ארוך
5,000	2,000	-	2,000	11,887	דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(80,703)	(2,602)	-	(80,646)	(1,628)	מימוש עסקאות הגנה, נטו
(67,750)	(205)	(283)	(59,739)	(44,731)	השקעה בפקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
(1,032,374)	(389,017)	(212,136)	(847,620)	(653,788)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(157)	-	(182)	(154)	(267)	תשלום חכירה מימונית
147	42	13,623	146	44,456	הנפקת מניות ואופציות
(5,599)	(1,400)	(1,400)	(4,200)	(4,200)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
43,137	(1)	49,303	43,138	143,533	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
297,514	890	94,464	4,845	96,880	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
(127)	(35)	(147)	112	(216)	קבלת פיקדונות משוכרים
1,524,211	328,863	443,989	1,257,939	443,989	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(642,107)	(240,313)	(132,440)	(561,653)	(621,095)	פירעון אגרות חוב
70,003	34,675	25,247	70,390	47,088	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
1,287,022	122,721	492,457	810,563	150,168	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון של החברה
459,510	(184,414)	325,135	128,840	(356,785)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
445,037	758,291	222,627	445,037	904,547	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
904,547	573,877	547,762	573,877	547,762	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
					הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים של החברה:
(14,328)	(2,021)	(2,799)	(10,268)	(9,917)	שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים
2,594	635	539	1,974	1,715	פחת והפחתות
(438,863)	(82,981)	(51,811)	(295,752)	(145,648)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
117,922	90,643	28,574	198,229	54,930	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים ואגרות חוב
22,624	2,474	5,466	16,325	17,618	עלות תשלום מבוסס מניות
(865,968)	(204,891)	(166,927)	(649,021)	(335,440)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
93,748	(4,498)	12,272	32,686	39,444	מסים נדחים, נטו
641	111	210	591	505	שחיקה של חכירה מימונית
102	-	-	-	89	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
(1,081,528)	(200,528)	(174,476)	(705,236)	(376,704)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(4,321)	72	2,889	(760)	1,163	ירידה (עלייה) בשוכרים
830	44,923	(938)	(9,013)	(1,722)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
8,563	(1,890)	(1,807)	6,393	(9,134)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
76,429	26,960	10,828	100,316	10,487	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
81,501	70,065	10,972	96,936	794	
(1,000,027)	(130,463)	(172,255)	(608,300)	(384,661)	
					<u>פעילות מהותית שלא במזומן</u>
1,242,400	-	169,311	1,242,400	169,311	הנפקת הון מניות ואופציות
(1,242,400)	-	(169,311)	(1,242,400)	(169,311)	השקעות בחברות מוחזקות

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם וגם בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר, 2023 (להלן: הדוחות המאוחדים ביניים).
2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-489 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-259 מיליון ש"ח מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה ז' אשר עתידה להיפרע בחודש מאי 2024, ובהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח אשר עתידה להיפרע בחודש מרס 2024.
- (א) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2024, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 כל מסגרת האשראי פנויה. בנוסף, בנק מסחרי העמיד לחברה קו אשראי בהיקף של 133 מיליון ש"ח עד למרס 2024 כאשר נכון למועד הדוחות הכספיים גם כל מסגרת זו פנויה.
- (ב) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-3,658 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,107 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.
- (ג) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור ולטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ז'), לחברה החזקה נוספת בכ-14.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-1,911 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 30 בספטמבר, 2023). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.
- (ד) לחברה צפוי תזרים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה.
- להערכת הנהלת החברה, קווי האשראי הפנויים, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, היכולת למחזר את החוב בגין ההלוואות שסווגו לזמן קצר, ובתוספת תזרים מזומנים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

### 3. עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים
- המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים למעט האמור להלן.

3. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים1. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחדש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה, אך החברה בוחנת את השלכות התיקון על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

4. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. בשנים האחרונות לחברה פעילות בתחום האנרגיה המתחדשת בעיקר באמצעות הפעלת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות מרכזי הקניות המנוהלים על-ידה.

מתוך צעד אסטרטגי המשלב ניצול כלכלי של פוטנציאל הגגות הנרחב ומיצוב החברה כחברה ירוקה, הנעזרת באנרגיית השמש לשם ייצור חשמל וחיסכון באנרגיה, החברה פעלה לארגון מחדש של נכסי האנרגיה שברשותה באמצעות חברה ייעודית שתרכז את פעילות החברה בתחום, יחד עם חברת מגה אור החזקות בע"מ, בדרך של מיזוג נכסי האנרגיה שברשותה וברשות מגה אור החזקות לחברה הייעודית כאמור.

ביום 30 במרס, 2022 התקשרה ביג אנרגיה ירוקה בע"מ (להלן - "החברה הקולטת") עם מגה אור אנרגיה ירוקה בע"מ (להלן - "חברת היעד") בהסכם מיזוג (להלן - "הסכם המיזוג") אשר על פיו יבוצע שינוי מבנה באופן שבו תרוכז הפעילות המועברת (כהגדרתה בהסכם במיזוג) מחברת היעד, כאשר שינוי המבנה והמיזוג האמור יעשו ללא תמורה ובהתאם לסעיפי 103-104 לפקודת מס הכנסה. המיזוג בוצע בפטור ובכפוף לאישור של רשויות המס.

ביום 23 במרס, 2023 התקבל אישור בית המשפט לביצוע ההעברה ובכך למעשה הושלמו כל התנאים המתלים לקיום הסכם המיזוג והחברה ומגה אור החזקות בע"מ מחזיקים בחברה הקולטת בחלקים שווים (50% כל אחת), בהתאם לכך החברה הקולטת מהווה עסקה משותפת המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני בדוחות של החברה.

החברה הקולטת עוסקת, באמצעות חברות ושותפויות המוחזקות על ידה (להלן - הקבוצה), ביזום, הקמה, ניהול ותפעול של ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, בעיקר אנרגיה פוטו-וולטאית וחוות רוח.

כתוצאה מגריעת הפעילות (טרום המיזוג) בספרי החברה ורישום המכירה בהתאם לשווי ההוגן שלה, הכירה החברה ברווח בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח שהוכר בסעיף הכנסות אחרות. השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של החלק שנרכש נקבע על סך של כ-117 מיליון ש"ח על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות יבוצעו בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר בהתאם למדידה הארעית.

4. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. בחודש ינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הענקה של 19,000 אופציות לנושאי משרה בחברה ("הניצעים").

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

מחיר המניה - 320.5 ש"ח

מחיר המימוש - 320.5 ש"ח.

שיעור הריבית חסרת הסיכון - 3.44%.

סטיית תקן - 30.27%

השווי ההוגן כולל של האופציות ליום הענקה הסתכם לכ-1,694 אלפי ש"ח.

ג. ביום 23 באוגוסט, 2023 הנפיקה החברה לציבור 155,426 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה יא' (הרחבה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-168,482 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 1.82%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 1.42%.

ד. ביום 23 באוגוסט, 2023 הנפיקה החברה לציבור 250,486 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה יב' (הרחבה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-280,043 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 3.35%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 3.21%.

ה. במהלך התקופה חתמה החברה על מימון מחדש של הלוואות ליווי שהועמדו לחברה כנגד הנכס בגלילות, כאשר מועד פרעון נדחה לנובמבר 2025 וכן מסגרת האשראי הוגדלה לכ-1,520 מיליון ש"ח (כ-712 מיליון ש"ח, חלק החברה).

5. אירועים לאחר תקופת הדיווח

א. ביום 9 בנובמבר, 2023, רכשה החברה 165,000 מניות של עצמה במחיר של 304.77 ש"ח למניה ובסך כולל של 50,288 אלפי ש"ח מחברת מגה אור החזקות בע"מ אשר לאותו מועד הייתה בעלת עניין בחברה. המניות יירשמו בספרי החברה כמניות רדומות באוצר.

ב. ביום 28 בנובמבר, 2023, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 731,250 אופציות לעובדיה ונושאי משרה ("הניצעים") בחברה, בחברות בנות ובחברות קשורות של החברה, לרבות מנכ"ל, נושאי משרה ועובדים של אפי נכסים בע"מ, חברה בת של החברה.

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

מחיר המימוש המקורי - 295.88 ש"ח.

שיעור הריבית חסרת הסיכון - 4.05%.

סטיית תקן - 33.95%

שיעור עזיבה - 6.7%

מקדם מימוש מוקדם - 1.9.

השווי הכולל של האופציות המוענקות מסתכם לכ-71,260 אלפי ש"ח.

1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות הראשונה"); 1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השנייה"); ו-1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השלישית").

5. אירועים לאחר תקופת הדיווח (המשך)

מנת האופציות הראשונה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שנתיים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; מנת האופציות השנייה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; ומנת האופציות השלישית תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה.

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיזמים), תש"ל - 1970:**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - "התאגיד") אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה חברי ההנהלה הם:

1. חי גאליס, מנהל כללי;
2. אסף נגר, משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני, 2023 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

## הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

בהתאם לתקנה 38ג(ד)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

אני, חי גאליס, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

28 בנובמבר, 2023

תאריך

חי גאליס, מנכ"ל



**הצהרת מנהלים**  
**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

בהתאם לתקנה 38ג(ד)2 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

אני, אסף נגר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

28 בנובמבר, 2023

תאריך

אסף נגר, משנה למנכ"ל

ואחראי תחום הכספים

לכבוד  
הדירקטוריון של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה")  
ספיר 1  
הרצליה

ג.א.ג.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת ביג מרכז קניות בע"מ מיום 8 ביולי, 2021**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף של החברה מיום 8 ביולי 2021:

(1) דוח סקירה מיום 28 בנובמבר, 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופה של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד מיום 28 בנובמבר, 2023 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופה של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,  
קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
28 בנובמבר, 2023

## נספח א'

### עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד של אפי נכסים בע"מ

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים לנספח א' לפרק תיאור עסקי התאגיד של אפי נכסים שפורסם במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022 של קבוצת ביג ביום 21 במרס 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-025078) (להלן: "הדוח התקופתי") ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. לצרכי נספח זה בלבד, בכל מקום שייכתב "החברה" משמע- "אפי נכסים".

1. לסעיף 15 לדוח התקופתי - להלן יובא מידע בדבר נכס "נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד" של קבוצת אפי נכסים: פרויקט לנדמרק תל אביב:

נתונים לשנה/שלושה חודשים שהסתיימו ביום				(נתונים לפי 100% חלק הקבוצה בנכס - כ-50%)
31.12.2022	31.3.2023	30.6.2023	30.9.2023	
<b>באלפי ש"ח</b>				
790,672	834,362	833,805	883,792	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
1,391,383	1,435,073	1,462,583	1,513,222	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
232,533	-	28,067	-	רווחי שערוד בתקופה (באלפי ש"ח)
58%	58%	54%	54%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (ב-%) (*)
153	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח למ"ר)

(\*) מתוך סך שטחי הפרויקט. שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות המיוחס לבניין A בלבד הינו כ- 81% ליום 30.9.2023. כמו כן יצוין כי ביום 19.11.2023 קיבלו החברות היתר בניה בקשר עם המשך ביצועו של בניין B אשר למועד זה הושלמו 2 קומות המסחר מתוך 38 קומות וכן בקשר עם שינויים מסוימים בבניין A (אשר הקמתו הושלמה).

2. לסעיף 16 לדוח התקופתי - להלן יובא מידע בדבר "נדל"ן להשקעה מהותי מאוד" של קבוצת אפי נכסים באירופה - קניון קוטרוצ'ן ברומניה:

נתונים לשנה/שלושה חודשים שהסתיימו ביום				(נתונים לפי 100% חלק הקבוצה בנכס - כ-98.6%)
31.12.2022	31.3.2023	30.6.2023	30.9.2023	
<b>באלפי אירו</b>				
531,003	528,900	531,471	543,800	שווי הנכס (אלפי אירו)
40,713	10,617	11,434	11,171	NOI בתקופה (אלפי אירו)
16,413	(2,471)	(73)	11,745	רווחי (הפסדי) שערוד בתקופה (באלפי אירו)
97.4%	99.3%	99.5%	99.5%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
7.67%	8.03%	8.61%	8.22%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
37.5	38.6	40	39.8	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)
27.8	40.9	25.9	66.2	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו למ"ר)

א. להלן פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות לחברה של אפי נכסים :

מס"ד	סכום הלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	<p><u>הלוואה מסוג "נון-ריקורס", בקשר עם קניוני אפי נכסים ברומניה, שניטלה על ידי חברות בת של אפי נכסים ביום 28.12.2022 למשך תקופה של 3 שנים. יתרת הלוואה ליום 30.9.2023 – 438,694 אלפי אירו.</u></p>	שני תאגידים בנקאיים זרים	<p><u>מועדי פירעון הלוואה (קרן וריבית) קרן</u>                      באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.35% מיתרת הקרן המקורית לשנה.                      ריבית                      באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.65% מעל לריבית היוריבור 3 חודשים.                      מועד סופי לפירעון הלוואה – 15.12.2025 (בכפוף לאפשרות הארכה לשנה).</p>	<p>א. יחס בין יתרת הלוואה לשווי השוק המצרפי של הקניונים (LTV) לא יעלה בשנה הראשונה על 65% (להלן: "ה-LTV המקסימלי"), ובכל שנה ירד ה-LTV המקסימלי ב-1.5% עד ל-60.5% בשנה הרביעית (בכפוף למימוש האופציה להארכת תקופת הלוואה). על בסיס הערכות השווי שבוצעו לקניונים ברומניה ליום 30.9.2023, עומד ה-LTV על כ-58.6%.</p> <p>ב. יחס ההכנסות התזרימיות לכלל תשלומי שירות החוב (DSCR) יהיה גבוה מ-110% ביחס לשנה החולפת ו-130% ביחס לשנה הקרובה שלאחר מועד הבדיקה הרלוונטי. במידה ויחס ה-DSCR ביחס לשנה הקרובה ירד משיעור של 130%, יחולו על חברות הבת של אפי נכסים מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה. ליום 30.9.2023 יחס ה-DSCR לשנה הקרובה עומד על כ-152.5% (*).</p> <p>ג. במקרה בו יחס ה-LTV בגין אחד הקניונים ברומניה (דהיינו היחס בין יתרת הלוואה המיוחסת לאותו הקניון ברומניה לבין שווי השוק של הקניון הנ"ל) יעלה על 80% בתקופה של שני מועדי בדיקה רצופים או במקרה שבו יחס ה-DSCR לשנה החולפת בגין אחד הקניונים ברומניה יהיה נמוך מ-100% בשני מועדי בדיקה רצופים, או במקרה שבו יתרת תקופת השכירות הממוצעת על פי הסכמי השכירות בכל הקניונים ברומניה תקטן משנתיים (ליום 30.9.2023 עומד נתון זה על כ-4 שנים), יחולו על חברות הבת של אפי נכסים מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה, עד לתיקון החרیגה.</p>	<p>להבטחת פירעון הלוואה (קרן וריבית) ישמשו, בין היתר, כל השעבודים הקיימים הרשומים לטובת המלווים שהעמידו את הלוואות הקודמות, לרבות כל מניות חברות הבת של אפי נכסים המוחזקות (במישרין) ובעקיפין) על-ידי אפי אירופה, וכן כל נכסיהן של חברות הבת של אפי נכסים, לרבות משכנתאות על הקניונים ברומניה וכן שעבודים על הלוואות שהעמידו או יעמידו חברות הבת של אפי נכסים לאפי אירופה, אשר יהיו ניתנים למימוש רק לאחר מימוש כל יתר הבטוחות על ידי המלווים.</p>
2	<p><u>יתרת הלוואה ליום 30.9.2023 – 1,440 אלפי ש"ח.</u></p>	אגרות חוב (סדרה ח') הרשומות למסחר בבורסה	<p><u>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן</u>                      עומדת לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 15 לאוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024 - 2026, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 15% מיתרת</p>	<p>ליום 30.9.2023 עומדה אפי נכסים בהתניות הפיננסיות שנקבעו.</p>	

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בכל אחד מהימים 15.10.2020 ; 15.10.2024 ; ו- 15.10.2025 ; ו- (ב) 55% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026. <b>ריבית</b> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 15 לאפריל ו- 15 לאוקטובר של השנים 2018-2026. שיעור הריבית: 2.75% צמוד למדד המחירים לצרכן.		

(\*) בהסכם ההלוואה נקבעו מנגנונים לפיהם חברות הבת של אפי נכסים יהיו רשאיות לתקן חריגות מסוימות משיעורי ההתניות הפיננסיות הנייל (חריגה של עד 5% מיחס ה-LTV המקסימלי, חריגה של עד 5% מיחס ה-DSCR ביחס לשנה החולפת וחריגה של עד 20% מיחס ה-DSCR ביחס לשנה הקרובה).

<p>3</p>	<p><b>יתרת הלוואה</b> <b>ליום 30.9.2023</b> <b>565 אלפי ש"ח.</b></p>	<p>אגרות חוב (סדרה יב') הרשומות למסחר בבורסה</p>	<p><b>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית)</b> <b>קרן</b> עומדת לפירעון ב- 13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים, אשר ישולמו, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2021; (ב) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2022; (ג) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2022; (ד) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2023; (ה) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2023; (ו) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2024; (ז) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2024; (ח) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2025; (ט) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2025; (י) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2026; (יא) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2026; (יב) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2027 ו- (יג) 75% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2027. <b>ריבית</b> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל 15 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2027 ובכל 15 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2027 כולל. שיעור הריבית: 2.3%. לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו.</p>	<p>על פי דוחותיה הכספיים של אפי נכסים ליום 30.9.2023 עמדה אפי נכסים בהתניות הפיננסיות שנקבעו.</p>	<p>להבטחת התחייבויותיה יצרה אפי נכסים שעבודים ראשוניים בדרגה ויחידים לטובת הנאמן על מלוא הון המניות של חברה בת בבעלות מלאה של אפי נכסים, שהינה חברת הפרויקט הרשומה בסרביה ובעלת מלוא זכויות הפרויקט Airport City בעיר בלגרד, סרביה (להלן: "חברת הפרויקט") בין היתר, את מלוא הון המניות של חברת הפרויקט; משכנתא ראשונה בדרגה ויחידה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט בנכסי הפרויקט; שעבודים על חשבונות הבנק של חברת הפרויקט, ההכנסות והמטלטלין של חברת הפרויקט; המחאה בלתי חוזרת מדרגה ראשונה של כל זכויותיה של אפי נכסים מכוח הסכם מסגרת להעמדת אשראי בין אפי נכסים לבין חברת מימון.</p>
<p>4</p>	<p><b>מסגרות אשראי בהיקף של 580 מיליון ש"ח בקשר עם פרויקט פארק ויצמן.</b> <b>יתרת הלוואות ליום 30.9.2023 עומדת על 338,642 אלפי ש"ח.</b></p>	<p>מספר תאגידים פיננסיים בישראל</p>	<p><b>קרן</b> כל הלוואה שתועמד מכוחה של מסגרת האשראי תפרע עד ליום 1.1.2024. <b>ריבית</b> כל הלוואה שתועמד מכוחה של הסכם המסגרת לתקופה של עד 3 חודשים תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת הלוואה בתוספת מרווח של 0.9%, וכל הלוואה לתקופה העולה על 3 חודשים תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת הלוואה בתוספת מרווח כפי שייקבע על ידי הבנק בתיאום עם אפי נכסים בסמוך לפני העמדת הלוואה (בשיעור</p>	<p>א. NOI השנתי בפארק המדע (להלן: "ה-NOI המינימלי") החל מיום 1.10.2022 ה-NOI המינימלי לא יפחת מסך של 51 מיליון ש"ח. ליום 30.6.2023 סכום ה-NOI המינימלי עומד על כ- 65.3 מיליון ש"ח. ב. היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות שהועמדו מכח הסכם המסגרת ו/או הסכם הליווי החדש בתוספת סך יתרת קרן ההתחייבויות הבלתי מנוצלות של האשראי על פי הסכם הליווי החדש; לבין (ב) השווי המצרפי של זכויות אפי נכסים בפארק המדע בהתאם להערכת השווי האחרונה, בתוספת סך הסכומים שהשקיעה אפי נכסים במסגרת הקמת הבניין הנוסף (להלן: "יחס ה-LTV"), לא</p>	<p>להבטחת התחייבויותיה של אפי נכסים על פי הסכם המסגרת ועל פי הסכם הליווי החדש, ישמשו השעבודים שנרשמו לטובת הגופים המממנים במסגרת הסכם המסגרת, בין היתר, שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של אפי נכסים בפארק המדע (חלקה של אפי נכסים בפארק המדע הינו 60%), בדמי השכירות הנובעים מפארק</p>

המדע ובזכויות הביטוח.	יעלה על 60% ליום 30.9.2023 עומד יחס ה-LTV על 54%.	שלא יפחת מרווח של 0.9%.			
להבטחת התחייבויותיה של אפי נכסים על פי הסכם האשראי, ישמשו, בין היתר, השעבודים שגרשמו לטובת הבנק במסגרת הסכם ליווי החניון ובמסגרת הסכם מימון רכישת הקרקע, לרבות שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של אפי נכסים בפרויקט (חלקה של אפי נכסים בפרויקט הינו 50%), על חלקה של אפי נכסים בדמי השכירות הנובעים מהפרויקט ועל זכויותיה על פי הסכם השיתוף עם מליסרון בע"מ (השותפה של אפי נכסים בפרויקט).	א. שיעור ההון העצמי של החברה (מאוחד) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20% ליום 30.9.2023 עומד על 34%. ב. שיעור ההון העצמי של החברה (סולו) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ- 40% ליום 30.9.2023 עומד על 49%. ג. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (מאוחד) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים) לא יעלה בכל עת על - 75% ליום 30.9.2023 עומד על 58%. ד. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (סולו) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים סולו) לא יעלה בכל עת על - 60% ליום 30.9.2023 עומד על 48%.	<p><b>קב</b> כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי תפרע עד ליום 30.6.2026.</p> <p><b>ריבית</b> כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי (למימון הקמת שלב א' בפרויקט) אשר יעמוד בתוקף עד ליום 30.6.2026, תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת הלוואה, בתוספת מרווח של 0.3%. שיעור הריבית נשוא הלוואה החדשה (בקשר עם הקרקע) שתפרע בתום 23 ממועד העמדה יעמוד על פריים + 0.6%. להבטחת פרעונה של הלוואה החדשה ישמשו הבטוחות המבטיחים את התחייבויות החברה מכח הסכם האשראי. זאת, בתוספת עמלה בשיעור שנתי של 0.1% בגין כל הלוואה שתועמד לאפי נכסים מכח הסכם האשראי או הלוואה החדשה.</p>	תאגיד בנקאי בישראל	<b>מסגרות אשראי בקשר עם שלב א' בפרויקט לנדמרק בהיקף של 870 מיליון ש"ח (*) וכן הלוואת קרקע בקשר עם שלב ב' בהיקף של 87 מיליון ש"ח.</b> <b>יתרת הלוואות ליום 30.9.2023 עומדת על 644,642 אלפי ש"ח.</b>	5

(\*) ביום 24.7.2023 אפי נכסים והתאגיד הבנקאי התקשרו בתוספת להסכם האשראי, במסגרתה נקבע כי סכום מסגרת האשראי נשוא הסכם המסגרת להעמדת האשראי בקשר עם פרויקט לנדמרק, יגדל בסך של 123 מיליון ש"ח (להלן: "התוספת למסגרת האשראי") לסך של עד 870 מיליון ש"ח. בין הצדדים הוסכם כי קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון התוספת למסגרת האשראי בלבד, תועמד כהלוואה שקלית (לא צמודה) ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7%.